

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXVII седници од 27. јуна 2022. године, доноси

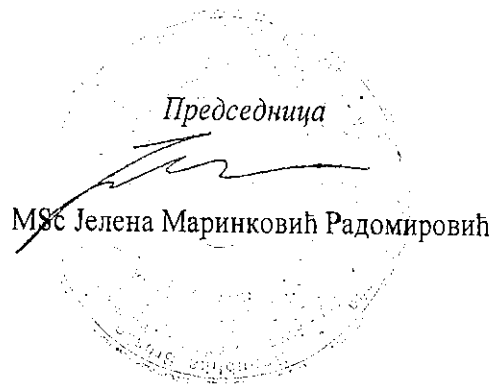
## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 153. седнице од 04.11.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду са 170. (јавне) седнице Комисије за планове од 24.02.2022. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-720/2021-I  
27. јун 2022. године  
НОВИ САД

Председница



МС Јелена Маринковић Радомировић

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 XXVII седници од 27. јуна 2022. године, доноси

## **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ**

### **УВОД**

План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата део грађевинског подручја града Новог Сада у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II и малим делом у КО Ветерник, који се простире између Футошког пута, Булевара Европе (са продужетком ка југу), одбрамбеног насипа уз Дунав и подручја насеља Адице.

Површина која је обухваћена Планом износи 348,85 ха.

Подручје Телепа је претежно стамбено подручје са 20.000 становника и густином становања од 60 ст/ха на бруто површини, има наслеђене карактеристике које се огледају у ивичној изградњи приземних кућа у разноврсним, правоугаоним блоковима разнолике оријентације дуж стране. Дуж Футошког пута наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град. Дуж булевара на правцима бивших пруга, у току је изградња вишепородичних објеката.

Површине намењене спортским центрима су делимично нападнуте бесправном изградњом привредних објеката, или се користе као повртњаци у позадини породичног становања. Привремено су уређене четири мање локације за рекреацију на деловима планираним за спортски центар.

Планом се утврђују правила уређења простора који чине постојеће парцеле насипа II одбрамбене линије „Шумска улица”, односно реконструише се секундарни насип да би се довео у функцију одбране од поплава. Пројектом пејзажног уређења, јавни простор око насипа ће се атрактивно уредити применом принципа „дизајн за све”.

Планирани садржаји попречних профила булевара претежно су реализовани, док није започета реализација планираног наставка Булевара Европе ка југу, уз потпуну реконструкцију Улице Симе Матавуља, као и саобраћајнице уз насип. Није започето ширење регулације улица Вршачке и Илариона Руварца, а ширење регулације није завршено дуж улица Фејеш Кларе и Првомајске.

У складу са наменама утврђеним планом вишег реда, јужни део Телепа се планира за општестамбене зоне, које представљају постепену промену намене из породичног у вишепордично становање средњих густина. Имајући у виду и недостатак озелењених површина, Планом се повећава површина намењена истим кроз планирање паркова, озелењених скверова, заштитног зеленила уз секундарни насип и заједничких блоковских површина.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

### I. ОПШТИ ДЕО

#### 1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепе у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници од 10. маја 2019. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 22/19.

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 претежно намењен за породично становање, опште стамбене зоне, општеградски центар, зоне секундарних и терцијарних делатности, средњу школу, спортске центре, парк, насип, заштитно зеленило, инфраструктурни коридор, средњеталасни предајник и трансформаторску станицу 110/20 kV, те саобраћајнице.

Према Плану генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 34/17, 50/19 – др. план и 28/21 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), обухваћени простор је намењен за породично становање, опште стамбене зоне, вишепородично становање са елементима линијског центра, општеградски и линијски центар, пословање на улазним правцима, спорт и рекреацију, те јавне површине – предшколске установе, основне школе, средње школе, комплекс ватрогасног дома, разноврсне јавне службе, гараже, паркове, зеленило (озелењени скверови и заштитно зеленило), насип, канале и инфраструктурне објекте.

#### 2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ ПЛАНА

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним планом и у највећем делу важећом планском документацијом.

##### **Јавне службе локалног нивоа**

„Као приоритети планирају се: изградња новог објекта средње школе за дизајн „Богдан Шупут” на Лиману; изградња спортских дворана уз школе: Електротехничку школу „Михајло Пупин”, Гимназију „Исидора Секулић”, Школу „Светозар Милетић”, као и доградња гимназије на Телепу.”

„У области социјалне заштите планира се заштита остарелог становништва која захтева различите облике старања и помоћи.

На локалном нивоу планирају се објекти прихватилишта и прихватних станица. Домови за старе и пензионере планирају се на Телепу, Клиси, Подбари, у Сремској Каменици и на Мишелуку, према важећим нормативима.”

„Нови објекти, капацитета 200 деце, планирају се за приоритетну изградњу и то: на Бистрици два дечја вртића и по један на територији месне заједнице „Видовданско насеље”, на Детелинари, на Адицама или на Телепу и на Подбари.”

„Поред комплетирања постојећих спортских центара – „Универзитет” (Ђачко игралиште), „Клиса”, „Телеп” и „Бистрица”, планира се спортски центар „Адице” и спортски и пословни центар „Петроварадин”.”

„За атлетски стадион са тартан-стазом, трибинама и халом за атлетику потребна је већа површина. Спортски центри на локалитетима Телеп, Клиса или Петроварадин имају услове за изградњу оваквог стадиона.”

### **„Наслеђено становање по ободу ужег градског подручја**

У деловима подручја XVI (Подбара), XIV (Салајка), V (Јужни Телеп) и IX (Сајам – Детелинара) преовлађују приземне зграде изграђене на великим парцелама. То су простори за формирање становања средњих густина које следи карактеристичан начин изградње и становања у Новом Саду (у непрекинутом или испрекиданом низу), ограничених спратности, чиме се постиже већи степен заузетости парцела, са индексом изграђености који одговара становању средњих густина.

Како ће се процес трансформације одвијати у веома дугом периоду (и изван планског хоризонта овог генералног плана), тежи се да се објекти замењују новима ограничених висина (П+1+Пк до П+2).

Објекти који се граде у окружењу изграђених објеката непримерених висина, прилагођавају се висинама и волуменом тако да се тај несклад ублажи.”

Постојеће зоне породичног становања које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, планом се задржавају, а нове се формирају на неизграђеним подручјима, углавном већ формираним уличном матрицом.

Пословни садржаји спратности до П+2 се планирају на улазном правцу, јужно уз постојећу градску магистралу – Новосадски пут. У оквиру ове намене посебно се издвајају занатство и комерцијално-услугне делатности у оквиру којих је могуће и учешће породичног становања, спратности до П+1+Пк.

„Већи број 35/10 kV трансформаторских станица ради на граници својих инсталираних капацитета. Део електроконзума ових трансформаторских станица преузимају новоизграђене 110/20 kV трансформаторске станице „Јужни Телеп“, „Детелинара“, „Рафинерија“ и „Мишелук“, и на тај начин развојем дистрибутивне 20 kV мреже долази до укидања 10 kV напонског нивоа.”

„На западни крак гасовода повезане су топлане „Север“ и „Запад“, потрошачи у радној зони „Север I“ и „Север II“, као и делови града са породичним становањем, Салајка и Телеп.”

„Планиране коте терена на левој обали Дунава крећу се од 76,50 m (у старим деловима града) до 80 m (у приобалном појасу и крајњим западним деловима града). На северозападном подручју града (алувијалној тераси) планиране нивелете уклопљене су у постојећи терен и крећу се од 78 до 83 m надморске висине. Знатније насипање терена биће у деловима радне зоне „Север IV“, подручја источно од Темеринског пута, делу



Јужног Телепа и у појасу уз Дунав, као делу одбрамбених насипа од катастрофалног водостаја Дунава.”

„Посебне утицаје на појачано негативно дејство земљотреса имају високе подземне воде, што је такође случај на територији Града Новог Сада (Телеп, Клиса, Детелинара).”

„Површинским водама су угрожени простори: Подбаре, Салајке, део Телепа јужно од улице Хероја Пинкија и ниски делови Клисе.

Подземним, процедурним и провирним водама угрожени су нижи простори уз примарни одбрамбени насип на простору: Телеп, Лимана, Клисе, ниских делова Петроварадина и Сремске Каменице.”

„Заштита од подземних вода решава се насипањем, изградњом канализације атмосферских вода и реконструкцијом и одржавањем отворене каналске мреже мелиорационих система: „Телеп“(...“

„Генералним планом се стога одређује следеће:

- наслеђени ниски делови града – Телеп, Клиса, Подбара, Салајка, Сремска Каменица и већи део Петроварадина, остају ниски са спратношћу до П+1, односно до највише П+2. Само изузетно, уз веће саобраћајнице – Темеринску, Кисачку, Сомборску и друге, спратност може бити и виша, али не виша од П+4;

### 3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад II и КО Ветерник, површине 348,85 ha, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја Плана утврђена је осовинска тачка број 327, у КО Ветерник. Од ове тачке граница скреће ка југу, прелази у КО Нови Сад II, прати осовину Шумске улице, прелази у КО Ветерник до пресека са правцем паралелним северној граници парцеле број 3738/4 повученим из тромеђе парцела бр. 3738/4, 3738/102 и 3738/90 између осовинских тачака бр. 1125 и 164 у КО Нови Сад II. Даље, граница скреће ка западу, прелази у КО Ветерник, прати претходно описан правац и долази до тромеђе парцела бр. 3738/4, 3738/102 и 3738/90, затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 3738/90 и долази до тромеђе парцела бр. 3738/4, 3738/48 и 3738/90. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 3738/4, скреће ка југу, прати западну границу парцела бр. 3738/49, 3738/50, 3738/104 и 3738/6, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 3738/7 и управним правцем долази до осовине Цетињске улице. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Цетињске улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3738/72. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати претходно описан продужени правац и јужну границу парцела бр. 3738/28 и 3738/72 до тромеђе парцела бр. 3737/2, 3738/28 и 3738/29, затим скреће у правцу југа, затим у правцу истока, прати западну и јужну границу парцеле број 3737/2 до тромеђе парцела бр. 3737/1, 3737/2 и 3737/3. Од ове тачке граница сече Улицу Петра Лубарде до тромеђе парцела бр. 3736/2, 3736/3 и 3736/17, затим у правцу истока граница прати северну границу парцеле број 3736/3, затим скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 3736/3, затим скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 3734/15, затим скреће у правцу севера прати источну

границу парцеле број 3733/1 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 3732/5. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 3732/5 и 3732/6, затим скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 3732/19 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3732/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 3732/5 и 3732/6, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 3732/19 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2238/5. Даље, граница скреће у правцу истока, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 2238/5 и 2239/7, затим граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцеле број 2239/5 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2240/17. Од ове тачке граница у правцу југоистока прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 2240/17 и 2241/23, затим граница скреће у правцу североистока прати источну границу парцеле број 2241/22 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2244/1. Даље граница скреће у правцу југоистока прати претходно описан правац и северну границу парцеле број 2244/1, затим граница скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 2604/1, затим граница скреће у правцу југа, прати регулациону линију Улице Десанке Максимовић до тремеје парцела бр. 2253/1, 2253/2 и 2255/5. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати источну границу парцела бр. 2253/1 и 2255/1, затим граница скреће у правцу југоистока, затим у правцу североистока, прати јужну и источну границу парцеле број 2255/17, затим у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 2255/6 и 2255/9, затим у правцу североистока, прати западну и северну границу парцеле број 2256/23 и источну границу парцеле број 2256/24 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2256/7. Даље, граница скреће у правцу истока прати претходно описан правац и северну границу парцеле број 2256/7, затим скреће у правцу југа, затим у правцу истока, затим у правцу севера, прати западну, јужну и источну границу парцеле број 2257/4 до тремеје парцела број 2257/4, 2258/11 и 2258/36. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати јужну и источну границу парцеле број 2258/11 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2258/9. Даље, граница у правцу истока прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 2258/9 и 2259/21, затим скреће у правцу североистока прати западну границу парцела бр. 2261/25 и 2261/26, затим скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцеле број 2261/26 и њеним продуженим правцем долази до пресека са западном границом парцеле број 2264/9, затим у правцу југоистока, прати западну, јужну и источну границу парцеле број 2264/9 и јужну и источну границу парцеле број 2265/6 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2567/12. Даље, граница у правцу југоистока прати претходно описан правац и северну и источну границу парцеле број 2567/12, затим северну границу парцела бр. 2567/1 и 2568/8, затим источну границу парцеле број 2568/14 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2569/24. Даље, граница у правцу југоистока прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 2569/24 и 2569/22 до тремеје парцела бр. 2569/22, 2569/34 и 2569/6, затим сече Улицу Љубице Раваси до тремеје парцела бр. 2570/3, 2570/17 и 2570/23. Од ове тачке граница у правцу југоистока прати западну и јужну границу парцеле број 2570/17, затим западну границу парцела бр. 2572/5 и 2574/3 до тремеје парцела бр. 2574/3, 2575/10 и 2575/3. Од ове тачке граница сече Улицу Богдана Поповића до тремеје парцела бр. 2579/19, 2579/12 и 2579/2,

затим граница прати источну границу парцела бр. 2579/19 и 2580/30, затим јужну границу парцеле број 2580/138 до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2580/47. Даље, граница у правцу југоистока прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 2580/47, 2580/11 и 2580/64 и продуженим правцем северне границе парцеле број 2580/64 долази до пресека са северном границом парцеле број 2580/20. Од ове тачке граница у правцу југозапада прати северну и западну границу парцела бр. 2580/20, 2581/1 и 2586/5 до тремеђе парцела бр. 2586/5, 2587/8 и 2587/7. Даље, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 2587/8 и 2587/11, затим у правцу југа, прати источну границу парцеле број 2587/11 до тремеђе парцела бр. 2587/11, 2587/12 и 2587/3. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 2587/12, затим скреће у правцу југоистока сече Улицу Павла Бакића и долази до тремеђе парцела бр. 2588/17, 2588/18 и 2588/2. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати источну и јужну границу парцела бр. 2588/17 и 2590/39 до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 2590/7. Даље, граница у правцу југа прати претходно описан правац и западну и јужну границу парцеле број 2590/7, затим западну границу парцеле број 4317 до тремеђе парцела бр. 2592/13, 2592/25 и 4317. Од ове тачке граница сече Витешку улицу до тремеђе парцела бр. 2592/3, 2592/21 и 2592/16, затим прати источну границу парцеле број 2592/21, сече планирану улицу до тремеђе парцела бр. 2593, 2595/33 и 2595/2. Од ове тачке граница у правцу југа и истока прати западну и јужну границу парцеле број 2593 и њеним продуженим правцем долази до осовине Шумске улице, затим скреће ка југу, прати осовину Шумске улице до осовинске тачке број 1291. Даље, граница скреће ка југозападу, прати осовину Улице Илије Гарашанина до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 2601/21 и 2601/22, затим скреће ка југу, прати претходно описан правац и границу парцела бр. 2601/21 и 2601/22, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 2601/21 и 2601/20 и долази до управног правца повученог из тачке на јужној граници парцеле број 2601/20 на удаљености од 20,50 m од источне границе парцеле број 2601/20. Од ове тачке граница скреће у правцу југа прати претходно описан управни правац и долази до тачке на пресеку са северном границом парцеле број 2601/1, затим прати северну, западну границу и јужну границу парцеле број 2601/1 до тремеђе парцела бр. 2601/1, 2602/21 и 4280 (насип). Даље, граница скреће ка југу, продуженим правцем источне границе парцеле број 2601/1 пресеца парцелу број 4280 (насип) и долази до јужне границе парцеле број 4280 (насип), затим скреће ка истоку, прати јужну границу парцеле број 4280 (насип) до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 4280 (насип). Од ове тачке граница скреће ка северу, прати претходно описан правац и долази до границе КО Нови Сад II и КО Ветерник, коју прати до пресека са јужном планираном регулационом линијом Улице хероја Пинкија. Даље, граница скреће ка истоку, прелази у КО Нови Сад II, прати планирану јужну регулациону линију Улице хероја Пинкија до пресека са северном границом парцеле број 7847/3 (насип), затим прати северну границу парцеле број 7847/3 (одбрамбени насип) до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 6937, затим скреће ка северозападу, прати претходно описан правац и источну границу парцела бр. 6937 и 6938 до пресека са северном планираном регулационом линијом Улице Симе Матавуља. Од ове тачке у правцу североистока граница пресеца парцелу број 7825 (Улица Јернеја Копитара) и долази до тремеђе парцела бр. 7233/1, 7233/3 и 7825 (Улица Јернеја Копитара), затим у правцу севера, прати западну регулациону линију Улице Симе Матавуља и западну регулациону линију Булевара

Европе, обухватајући кружне раскрснице и долази до тромеђе парцела бр. 4727/3, 4726/3 и 4725/1. Даље, у правцу запада граница прати јужну регулациону линију Булевара патријарха Павла до тромеђе парцела бр. 4737/2, 4737/3 и 4737/4, затим скреће ка северозападу, пресеца Булевар патријарха Павла до тромеђе парцела бр. 4660/2, 7829/3 и 4663 и прати западну границу парцеле број 4663 до тромеђе парцела бр. 4660/2, 4663 и 4662/1. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати северну регулациону линију Булевара патријарха Павла до преломне тачке на граници парцела бр. 4698/1 и 4698/3, затим скреће ка северу, прати западну регулациону линију Булевара Европе и долази до тромеђи парцела бр. 4633/2, 4635/2 и 4633/1. Од ове тачке у правцу истока граница прати северну границу парцеле број 4635/2, затим пресеца парцелу број 7840/1 у правцу ка тромеђе парцела бр. 4284/4, 4232/2 и 4278/1 и долази до осовине Булевара Европе. Даље, граница скреће ка северозападу, прати осовину Булевара Европе до пресека са осовином Футошког пута, до осовинске тачке број 273, затим скреће ка западу, прати осовину Футошког пута, прелази у КО Ветерник, и долази до осовинске тачке број 327 која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

#### **4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА**

##### **4.1. Опис постојећег стања**

Стамбено подручје Телепа са приближно 20.000 становника и густином становања од 59 ст/ха на бруто површини, има наслеђене карактеристике које се огледају у ивичној изградњи приземних кућа у развученим, правоугаоним блоковима разнолике оријентације дуж стране. Блокови су углавном правилног облика, што указује на планске интервенције настале током развоја и раста града.

Дуж планираних булевара на правцима бивших пруга, у току је изградња вишепородичних објеката, и то претежно спратности П+3+Пк дуж Булевара патријарха Павла и П+4+Пк дуж Булевара Европе, која је на појединачним локацијама бесправно повећана за један или два спрата. Осим постојећих у Питагориној улици, све више се граде и планирани вишепородични објекти типа виле, спратности П+2+Пк и П+1+Пк, док је присутна бесправна изградња вишепородичних објеката тих габарита у прекинутом низу, и то на парцелама које су планиране за породично становање, те се бројни објекти налазе у процесу озакоњења.

Дуж Футошког пута наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град.

Од постојећих јавних површина из области образовања издвајају се: Предшколска установа „Дунавски цвет” у блоку између улица Ћирила и Методија, Питагорине и Фејеш Кларе, Предшколска установа „Шврћа” у Улици Јернеја Копитара, Предшколска установа „Лане” у Улици Хероја Пинкија број 25 и Предшколска установа „Пужић” у Улици Вршачкој број 23, затим Основна школа „Никола Тесла” уз Футошки пут и Основна школа „Јожиф Атила” у блоку између улица Ћирила и Методија, Шарпланинске, Станоја Главаша и Сентелеки Корнела, као и Гимназија „Лаза Костић” у Улици Ћирила и Методија.

У оквиру подручја обухваћеног Планом налази се Завод за хитну медицинску помоћ на углу Булевара патријарха Павла и Улице Јастребачке, као и на локацији у Вршачкој улици број 28.

У блоку између улица Јована Поповића, Тицанове и Илариона Руварца налази се површина на којој је планиран парк, али његова реализација није још започета.

Површине намењене спортским центрима су делимично нападнуте бесправном изградњом привредних објеката, или се користе као повртњаци у залеђу породичног становања. Привремено су уређене четири мање локације за рекреацију на површинама планираним за спортски центар у унутрашњости блока омеђеног улицама Петефи Шандора, Атиле Јожефа, Тирила и Методија и Фејеш Кларе.

По својим карактеристикама посебно се истиче Шумска улица, односно простор у непосредном окружењу Шумске улице, који делом припада просторној целини Телеп, а делом Адицама. Простор у профилу Шумске улице, чине постојеће парцеле насипа II одбрамбене линије „Шумска улица” и мелиорационог канала Т-800.

Претежно су реализовани планирани садржаји попречних профила булевара, док није започета реализација планираног наставка Булевара Европе ка југу, уз потпуну реконструкцију Улице Симе Матавуља, као и саобраћајнице уз насип, која би повезала Шумску улицу на западу са Булеваром деспота Стефана на истоку. Није започето ширење регулације улица Вршачке и Илариона Руварца, а није завршено дуж улица Фејеш Кларе и Првомајске.

#### **4.2. Оцена стања зеленила**

На подручју обухваћеном Планом, у највећој мери је заступљено зеленило на земљишту са породичним становањем; те парцеле су уређене и обогачене различитим сортама дрвећа, жбуња и цвећа, као и њиховим култиварима. Постојеће јавно зеленило није заступљено у потребној мери – разноврсношћу категорија, као и у довољном проценту површине по становнику.

Зелене површине унутар уличних профила су заступљене у мањем обиму. Местимично су распоређени одрасли примерци претежно лишћарске врсте дрвећа; стабла су у очуваном стању, те их треба редовно одржавати и допунити новим примерцима. Недостају дрвореди у улицама већих и мањих профила, док се унутар новоозелењеног Булевара патријарха Павла налазе млади примерци лишћарских врста.

Реализоване парковске површине и површине спортског центра нису довољне и функционално су неискоришћене. На овим површинама се могу наћи стари примерци одраслих стабала липе, туја, јела, смрче и друге сорте стабала.

На зеленим површинама постојећих комплекса образовних установа су у већој мери заступљена стабла лишћара и у мањем проценту четинара. Од биљака се могу наћи ринглови, смрча, липа, бреза и друге сорте стабала. Друге планиране јавне површине су у недовољној мери озелењене.

#### **4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре**

##### **4.3.1. Саобраћајна инфраструктура**

Основну уличну мрежу Телепа чине постојеће градске главне саобраћајнице, и то Футошки пут (делимично градска магистрала), Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, те улице Вршачка, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија. У састав основне мреже улазе и улице Илариона Руварца и Првомајска, иако још нереализованог пуног уличног профила.

Саобраћај са основне уличне мреже се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне и стамбене улице, али с обзиром на то да планирана основна мрежа није у потпуности реализована, знатно су саобраћајно оптерећене сабирне улице Сентелеки Корнела, Суботичка, Атиле Јожефа, Ватрослава Јагића, Которска и Ћирила и Методија.

Капацитети основне уличне мреже су прилагођени постојећим саобраћајним оптерећењима, тако да је омогућено делимично ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице), са постојећим попречним профилима задовољава тренутне потребе.

На основној уличној мрежи и делу секундарне мреже реализовано је кретање аутобуса на линијама јавног градског превоза, чиме је постигнута делимична покривеност подручја Телепа. Футошки пут, и даље, представља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

На подручју Телепа постоје две станице за снабдевање горивом моторних возила – на Футошком путу и у Улици Ћирила и Методија, а на простору уз Булевар патријарха Павла планирана је изградња нове станице (сада перioniца аутомобила).

Паркирање возила решено је у складу са наменом простора, тако да се у деловима са породичним становањем врши у оквиру грађевинске парцеле, изградњом гаража као засебног објекта или у оквиру стамбеног дела.

У зони вишепородичног становања уз Булевар патријарха Павла, паркирање је реализовано и делимично решено изградњом уличних и блоковских паркинга, а препоручена је и изградња подземних гаража испод објеката, које су реализоване у недовољној мери. Изузетно, на парцелама уз Сомборску улицу (јужно од планираног комплекса ватрогасног дома) омогућена је изградња индивидуалних гаража у дворишним деловима парцела. Међутим, наставком изградње планираних објеката повећаваће се потреба за решењем мирујућег саобраћаја у окружењу Булевара патријарха Павла, а поготово на деловима до којих нису реализовани планирани јавни приступи из позадине. Тако је неопходна изградња планиране везе унутар блока број 499, пошто ће Улица Ћирила и Методија изгубити везу са постојећим кружним током након продужетка Булевара Европе ка југу.

У зони вишепородичног становања уз Булевар Европе, приступ парцелама због паркирања и гаражирања реализован је из Улице Полгар Андраша која је задржана као режијска улица (повољност која поспешује изградњу), те из Телепске улице, којој је неопходно проширити регулацију и продужити је ка југу (услов за нову изградњу у делу блокова бр. 418 и 419). Међутим, евидентан је недостатак паркинг-места у улицама, поготово у окружењу објекта/блока велике спратности, што ствара саобраћајне проблеме становницима улица Тихомира Остојића, Вардарске и Милутина Бојића.

Даљом изградњом планираних објеката нарастаће проблем решења мирујућег саобраћаја у окружењу раскрсница Булевара Европе са Футошким путем, као и са Булеваром патријарха Павла. Како је реализација нових улица веома спор процес, а у току је интензивна изградња вишепородичних објеката дуж оба булевара, проблем решења мирујућег саобраћаја изискује преиспитивање у овом плану.

Паркирање у зони пословања уз Футошки пут планирано је на уличним паркинзима уз режијске саобраћајнице које нису реализоване и у улицама које излазе на тај пут, те у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања.

Дуж основних саобраћајних праваца (Футошки пут, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла), реализоване су бицикличке стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја.

#### **4.3.2. Водна инфраструктура**

##### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом, подручја обухваћеног овим планом, врши се преко постојеће водоводне мреже.

Примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булевара Европе и дуж Булевара патријарха Павла, као и у деловима улица Станоја Главаша и Сентелеки Корнела.

Секундарна водоводна мрежа изграђена у готово свим постојећим улицама.

Постојећа водоводна, готово у потпуности, задовољава потребе снабдевања водом.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода, подручја обухваћеног овим планом, врши се преко постојећег заједничког и делимично реализованог сепаратног канализационог система.

Заједнички канализациони систем реализован је северно од Улице хероја Пинкија.

Постојећи канализациони колекторски правац, заједничког канализационог система, изграђен је дуж Булевара патријарха Павла.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у следећим улицама: Суботичкој, Јожеф Атиле, Тирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, Вршачкој, Илариона Руварца и продужетком Булевара кнеза Милоша.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама.

Постојећа заједничка канализациона мрежа, у потпуности, задовољава потребе одвођење укупних вода са простора северно од Улице хероја Пинкија.

Сепаратни канализациони систем реализован је јужно од Улице хероја Пинкија.

Отпадне воде, на простору јужно од Улице хероја Пинкија, одводе се преко изграђеног канализационог система за отпадне воде која се, преко постојеће пумпне станице, оријентише се на постојећу канализацију у Улици 1300 каплара.

Атмосферске воде се одводе преко делимично реализоване отворене уличне каналске мреже.

Постојећа сепаратна канализациона мрежа, делимично, задовољава потребе одвођење укупних вода са простора јужно од Улице хероја Пинкија.

##### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода на Телепу су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

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

### 4.3.3. Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација. Електроенергетска мрежа ради на граници постојећих капацитета.

Јужном страном подручја обухваћеног Планом, пролази 110 kV далековод (број 127/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Нови Сад 3”) са својим заштитним коридором у којем није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити сађење дрвећа и другог растиња осим уз услове и сагласност власника инсталације. Далеководу је истакао експлоатациони век и тренутно функционише без одговарајућег нивоа сигурности и поузданости.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

#### 1.1. Концепција уређења простора

Концепција уређења обухваћеног простора дефинише се у складу са планираним наменама и правилима уређења и грађења простора утврђеним Генералним планом и Планом генералне регулације.

С једне стране, концепт просторног уређења подручја које је обухваћено Планом, базира се на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге стране, на усклађивању са новим потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са новим законским решењима.

Планом обухваћено подручје чине урбани блокови који су дефинисани постојећим и планираним саобраћајницама, које се надовезују на саобраћајну мрежу града.

На подручју Телера планира се оптималан капацитет за око 35.000 становника, за који се обезбеђују површине за саобраћајнице и јавне службе, а представља реалну процену будућег развоја дела града између достигнутог капацитета (око 20.000 становника) и планираног максималног капацитета (41.700 становника). Наиме, на капацитет који ће се достизати у предстојећем временском периоду, у највећој мери утиче промена намене породичног становања у општестамбене зоне, вишепородично становање средњих и високих густина и општеградске и линијске центре.

Задржавају се традиционалне и завршене целине преовлађујућег породичног становања. Омогућава се легализација бесправно изграђених објеката, а утврђује се који радови су могући на изграђеним вишепородичним објектима који добијају документацију у поступку озакоњења.

У циљу достизања оптималног капацитета, на површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана (нето) од 60 m<sup>2</sup>, што је параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама.

Нова изградња вишепородичних објеката у највећој мери планира се у окружењу нових булевара чија је реализација у току и на подручју јужног Телера. Потпуном



реконструкцијом простора породичног становања и променом намене, дуж Булевара патријарха Павла наставља се изградња вишепородичних објеката средњих и високих густина са елементима линијског центра. Затим, вишепородичним становањем високих густина трасира се општеградски центар дуж Булевара Европе, а вишепородичним становањем средњих и високих густина и исправком регулације Улице Симе Матавуља трасира се продужетак булевара ка југу.

Наставља се постепена реконструкција при обогаћивању садржаја општеградских центара дуж булевара, делом Футошког пута, Вршачке улице, Суботичке улице и традиционалног центра Телепе (око улица Тирила и Методија, Ватрослава Јагића и Петефи Шандора). Општеградски и линијски центри планирају се тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Општеградски и линијски центри, као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја. Блокови намењени општеградском и линијском центру имају потенцијала за формирање нових урбаних комплекса и нове силуете града.

Планира се да одређени објекти (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекти – банке, различите компаније, осигуравајуће куће и сл.) преузму улогу просторних репера, односно да имају спратност и до П+Г+8. Планирање просторних репера на локалитетима уз Булевар Европе и Булевар патријарха Павла је архитектонски, функционални и естетски одговор на просторне карактеристике подручја обухваћеног Планом. Величина, облик и пропорције основе реперних објеката зависе од намене, а све у складу са дефинисаним параметрима за цео блок.

Неопходне површине за јавне службе, центре и комуналне површине резервишу се у окружењу главних градских саобраћајница – Футошког пута, Булевара Европе и Булевара патријарха Павла, Улице Илариона Руварца са продужетком Првوماјске улице ради повезивања са Адицама, те у окружењу улица Вршачке, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија, које су неопходне за повезивање са центром града.

Завршетак процеса изградње услужних садржаја и постепена реконструкција привредних простора усмерава се дуж Футошког пута, која чини део традиционалног западног улаза у град.

Урбана обнова, тј. изградња објеката нових габарита и намена уместо постојећих, усмерава се у општеградским центрима дуж Вршачке и Суботичке улице и делимично Улице Фејеш Кларе, у окружењу образовних установа и новоизграђене цркве, те на јужном Телепу. Односно, вишепородично становање постепено замењује породично становање на подручју јужно од Вардарске улице, затим дуж Улице хероја Пинкија и на деловима простора који се пружа до примарног одбрамбеног насипа уз Шодрош (опште стамбене зоне у Плану генералне регулације). Ту се делимично задржавају парцеле са породичним стамбеним објектима, а највећим делом се планира промена намене – за вишепородично становање средњих густина у слободностојећим објектима и прекинутим низовима (урбане виле). Ограниченост габарита и висина (до П+3) условљена је урбанистичком концепцијом да се у дужем временском периоду врше постепене промене у зони традиционалног породичног становања (до П+1+Пк), која је у суседству спортско-рекреативне зоне уз Дунав.

Задржавају се делом површине за два спортска центра и постојећи (јавни) спортско-рекреативни комплекс, при чему се утврђује фазност изградње.

Задржавају се резервисане површине за два планирана парка у окружењу Булевар патријарха Павла, те за парк у деловима три блока на јужном Телепу и планирају две нове парковске површине, уз Сомборску улицу и Улицу Ћирила и Методија. Одређује се више мањих зелених површина (озелењени скверови), што су површине са теренима за игру деце или истрчавање паса. На деловима заједничких блоковских површина уз вишепородично становање, одређују се неопходне јавне зелене површине са дечијим игралиштима и колско-пешачким приступима до објеката, те ограниченим бројем паркинг-места.

У складу са претежном наменом простора из Генералног плана – зеленило дуж Шумске улице, као и водним условима који изискују да секундарни насип обезбеди одбрану Телепа од поплава, планира се уређење јавних површина које чине зелени инфраструктурни коридор између Телепа и Адица. Формирање тог коридора преовлађујуће ширине 40 m подразумева формирање парцеле секундарног насипа која ће се пружати у континуитету (2,30 km) од раскрснице са улицама Петефи Шандора и Цетињском на северу, до Подунавске улице на југу, тј. до насипа I одбрамбене линије реке Дунав. У зони око насипа површине се намењују за заштитно зеленило, са могућношћу уређења у виду „урбаних џепова” намењених за окупљање грађана, одмор, рекреацију, те културне и забавне активности на отвореном. Рекреативна пешачка и бициклистичка стаза планирају се претежно по круни насипа.

Булевар Европе представља значајан саобраћајни правац у граду, како по положају у саобраћајној мрежи града, тако и по својим просторним карактеристикама, и планирање његовог продужетка заједно са планираним мостом преко Дунава значајно утиче на концепт просторног уређења. Такође, издвајају се површине за нове улице, јавне колско-пешачке приступе и паркинг-просторе, а утврђују се и две локације за јавне гараже.

За површине унутар инфраструктурног коридора који се пружа до постојећег комплекса трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) (110/20 kV), одређује се режим коришћења и делимично јавна намена. На површинама уз примарни одбрамбени насип где се успоставља заштитни појас, развој се усмерава ка комплементарним садржајима суседне рекреативне зоне Шодроша. Ту се дефинишу и површине намењене за разноврсне јавне службе, а делови заштитног појаса намењују се за заштитно зеленило и сабирну саобраћајницу уз насип. Тако се сужењем раније планираног уличног профила омогућава да се сачува део постојећих породичних објеката, за чије потребе је реализована водоводна и канализациона мрежа у сврху заштитите насипа.

За даљу разраду Плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за нове комплексе вишепородичног становања, јавне зелене површине, простор Шумске улице и за поједине парцеле намењене општеградском центру. Планира се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за планирани парк уз Сомборску улицу и препоручује за реализацију површина намењених разноврсним јавним службама уколико се планирају за комплексе домова за културу, за омладину, ученике и студенте, те за старе.

## 1.2. Подела простора на просторне целине

Планом генералне регулације утврђено је седам просторних целина на Телепу, које су дефинисане на графичком приказу број 2 „План спровођења са поделом на просторне целине” у размери 1:5000. На подручју обухваћеном Планом утврђују се намене

земљишта у складу са графичким приказом број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500.

### 1.2.1. Просторна целина 1

Просторна целина 1 обухвата простор између Футошког пута, Сомборске улице и Булевара патријарха Павла, и има површину око 7,5 ha. Намене које се планирају су: општеградски и линијски центри, парковска површина, озелењени сквер и саобраћајне површине. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката, спратности до П+5. Могућа је и комбинација пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта и сличним делатностима. Паркирање се планира у оквиру подрумских и сутеренских етажа. У оквиру намене општеградског и линијског центра планира се озелењавање унутар парцела, тако да у целини посматрано, формира се линијско зеленило уз Футошки пут и у зони која повезује парковску површину са Булеваром патријарха Павла. За парк површине око 1,2 ha се утврђује обавеза израде урбанистичко-архитектонског конкурса и урбанистичког пројекта.

### 1.2.2. Просторна целина 2

Просторна целина 2 обухвата простор између Футошког пута, Булевара патријарха Павла и Вршачке улице, и има површину око 61,52 ha. Намене које се планирају су: пословање на улазним правцима, породично становање, вишепородично становање средњих и високих густина, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, општестамбене зоне, здравствена установа, разоврсне јавне службе, општеградски и линијски центри, предшколска установа, парковска површина, озелењени сквер, заједничка блоковска површина, и саобраћајне површине.

Пословање на улазним правцима планира се уз Футошки пут и делом уз булевар патријарха Павла. Општеградски и линијски центри планирају се уз Вршачку улицу, спратности у највећем делу до П+2 и П+2+Пк, и на углу Булевара патријарха Павла и Јована Поповића, спратности до П+Г+8. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката.

Вишепородично становање са елементима линијског центра планира се уз Булевар патријарха Павла, и у највећем делу представља изведене објекте.

Породично становање планира се у средишњим блоковима унутар просторне целине 2.

На углу улица Илариона Руварца, Јастребачке и Булевара патријарха Павла реализована је здравствена установа – Завод за хитну медицинску помоћ.

### 1.2.3. Просторна целина 3

Просторна целина 3 обухвата простор између Футошког пута, Булевара Европе, Булевара патријарха Павла и Вршачке улице, и има површину око 68,22 ha. Намене које се планирају су: породично становање, вишепородично становање средњих и високих густина, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског

центра, општестамбене зоне, здравствена установа, разноврсне јавне службе, општеградски и линијски центри, предшколска установа, основна школа, озелењени сквер, заједничка блоковска површина и саобраћајне површине.

Општеградски и линијски центри планирају се уз Футошки пут спратности П+2+Пк-П+Г+6+Т, изузев реализованог пословног објекта – хотела на углу Футошког пута и Булеvara Европе, спратности до По1+По2+П+Г+Тех+10+Пк. Општеградски и линијски центри планирају се уз Вршачку улицу, спратности у највећем делу до П+2 и П+2+Пк, и уз Булевар Европе, спратности до П+Г+6+Пс. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката.

Вишепородично становање са елементима линијског центра планира се уз Булевар патријарха Павла, и у највећем делу представља изведене објекте.

Породично становање планира се у средишњим блоковима унутар просторне целине 3.

#### 1.2.4. Просторна целина 4

Просторна целина 4 обухвата простор између Булеvara патријарха Павла, улица Ћирила и Методија, Ватрослава Јагића, Станоја Главаша и границе просторне целине уз Шумску улицу, и има површину око 81,57 ha. Намене које се планирају су: породично становање, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, општестамбене зоне, разноврсне јавне службе, верски комплекс, општеградски и линијски центри, предшколска установа, основна школа, парковска површина, озелењени сквер, заједничка блоковска површина, спортско-рекреативни комплекс, гаража и саобраћајне површине.

Породично становање планира се у северном и западном делу просторне целине и представља у највећем делу реализовано породично становање. Вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра се планира уз Булевар патријарха Павла и у највећој мери представља завршене целине. Општеградски и линијски центри планирају се уз улице Ћирила и Методија, Петефи Шандора и Атиле Јожефа, спратности П+1+Пк до П+3.

Задржава се објекат Српске православне цркве на углу улица Ћирила и Методија и Фејеш Кларе, као и парохијског дома (Су+П+1+Пк).

Спортски центри планирају се у унутрашњости двају блокова са приступима из улица Петефи Шандора, Фејеш Кларе, Ћирила и Методија и Станоја Главаша.

Јавне површине – поред заједничких блоковских површина (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи са паркингом) одређује се земљиште за постојећу предшколску установу и основну школу, три локације за разноврсне јавне службе, те једна локација за пијацу, озелењени сквер са теренима за игру деце и за гаражу у залеђу Булеvara патријарха Павла (По+П+2+раван кров).

#### 1.2.5. Просторна целина 5

Просторна целина 5 обухвата простор између улица Ватрослава Јагића, Станоја Главаша, Хероја Пинкија и границе просторне целине уз Шумску улицу, и има површину око 47,33 ha. Намене које се планирају су: породично становање, општестамбене зоне,

разноврсне јавне службе, општеградски и линијски центри, озелењени сквер и саобраћајне површине.

Највећи део просторне целине 5 чини породично становање. Општеградски и линијски центри планирају се у мањем делу уз Улицу Хероја Пинкија.

Локације за разноврсне јавне службе и озелењени сквер утврђује се за површину јавне намене.

Општестамбене зоне планирају се на локацијама на којима је у процесу или је завршен процес озакоњења објеката, с обзиром на то да су објекти својим параметрима премашили Планом утврђене услове у погледу намене и/или спратности.

#### 1.2.6. Просторна целина 6

Просторна целина 6 обухвата простор између улица Ћирила и Методија, Ватрослава Јагића, Хероја Пинкија, продужетка Улице Симе Матавуља и Булевара Европе и има површину око 56,35 ha. Намене које се планирају су: породично становање, вишепородично становање средњих и високих густина, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, општестамбене зоне, разноврсне јавне службе, општеградски и линијски центри, предшколска установа, основна школа, верски комплекс, парковска површина, озелењени сквер, заједничка блоковска површина, трансформаторска станица, спортско-рекреативни комплекс и саобраћајне површине.

Као вредни објекти, регистровани и на списку претходне заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, задржавају се две цркве са парковски уређеним двориштима: Црква Св. Елизабете у Улици Ћирила и Методија број 11, са жупним двором, и Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Ћирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

#### 1.2.7. Просторна целина 7

Просторна целина 7 обухвата подручје које се пружа дуж Шумске улице и насипа у Новом Саду, који је део подручја између Телера и Адица и има површину 26,64 ha. Намене које се планирају су: секундарни насип, заштитно зеленило, породично становање, општестамбене зоне, предшколска установа, озелењени сквер, спортско-рекреативни комплекс, туристичко-спортско-рекреативни комплекс, парк, инфраструктурни комплекс за информационе технологије и саобраћајне површине.

У складу са претежном наменом простора из Генералног плана – зеленило дуж Шумске улице, као и водним условима који изискују да секундарни насип обезбеди одбрану подручја Телера од поплава, планира се уређење јавних површина које чине зелени инфраструктурни коридор са рекреативним стазама и планираним сегментима саобраћајница дуж Шумске улице, између Телера и Адица. Формирање тог коридора преовлађујуће ширине 40 m подразумева следеће:

- планира се формирање парцеле секундарног насипа која ће се пружати у континуитету (2,30 km) од раскрснице са улицама Петефи Шандора и Цетињском на северу, до Подунавске улице на југу, тј. до насипа I одбрамбене линије реке Дунав; ширина парцеле је претежно 13 m, што уз косине нагиба од 1:2 омогућује формирање круне насипа ширине 4–6 m на нивелети 80,30 m н.в.; тиме се насип издиже од околног терена за висину између 1,35 и 2,10 m;
- планирају се улични сегменти као саобраћајне површине ширине до 10 m, који делимично опслужују блокове Адица и Телена формирајући Шумску улицу укупне дужине 2,30 km;
- преостале површине унутар коридора намењују се за заштитно зеленило, са могућношћу уређења у виду тзв. „урбаних џепова” намењених за окупљање грађана, одмор, рекреацију, те културне и забавне активности на отвореном.

Делови блокова са источне и западне стране насипа, који су у највећој мери реализовани као породично становање, а мањим делом за општестамбене зоне се задржавају.

### 1.3. Нумерички показатељи

#### Биланс површина

Табела број 1: Биланс површина

НАМЕНА	површина (ha)	удео (%)
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>		
<b>СТАНОВАЊЕ</b>	<b>169,16</b>	<b>48,49</b>
• породично становање до П+1+Пк	130,35	37,37
• општестамбене зоне (породично становање до П+1+Пк или вишепородично становање средњих густина до П+3)	25,53	7,32
• вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)) у низовима и отвореним блоковима, са условима за озакоњење објеката веће спратности	2,84	0,81
• вишепородично становање средњих и високих густина (П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)) са елементима линијског центра у низовима и отвореним блоковима, са условима за озакоњење објеката веће спратности	10,44	2,99
<b>ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИНИЈСКИ ЦЕНТРИ</b> (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти)	<b>39,55</b>	<b>11,34</b>
<b>ВЕРСКИ КОМПЛЕКСИ</b> – храм са парохијским домом до П+1	<b>1,85</b>	<b>0,53</b>
<b>ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА</b>	<b>9,95</b>	<b>2,85</b>
<b>СПОРТСКИ ЦЕНТРИ</b>	<b>4,42</b>	<b>1,27</b>
<b>ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ</b>	<b>0,64</b>	<b>0,18</b>
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>	<b>123,28</b>	<b>35,34</b>

<b>ПРЕДШКОЛСКЕ УСТАНОВЕ</b>	2,78	0,8
<b>ОСНОВНЕ ШКОЛЕ</b>	6,40	1,83
<b>СРЕДЊА ШКОЛА</b>	2,02	0,58
<b>ЗДРАВСТВЕНЕ УСТАНОВЕ</b>	0,32	0,09
<b>РАЗНОВРСНЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b> (градска управа и седишта месних заједница, домови културе, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе, социјалне установе; ветеринарска станица/амбуланта, службе заштите животиња и остале комуналне службе)	3,29	0,94
<b>ГАРАЖЕ</b>	0,38	0,11
<b>СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС</b>	0,52	0,15
<b>ЗАЈЕДНИЧКЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ</b> (зеленило, дечија игралишта, колско пешачки приступи)	1,46	0,42
<b>ПАРКОВИ</b>	9,63	2,76
<b>ОЗЕЛЕЊЕНИ СКВЕРОВИ</b> (са теренима за игру деце или истрчавање паса)	1,81	0,52
<b>ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО</b>	4,77	1,37
<b>НАСИП</b>	2,76	0,79
<b>ТС 110/20 kV и 80 мањих ТС</b>	1,15	0,33
<b>ИНФРАСТРУКТУРНИ КОМПЛЕКС ЗА ИНФОРМАЦИОНЕ ТЕХНОЛОГИЈЕ</b>	0,57	0,16
<b>МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ</b>	0,10	0,03
<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b> (улице и колско-пешачки приступи)	85,32	24,46
<b>УКУПНО</b>	<b>348,85</b>	<b>100</b>

Планирани капацитет изградње на простору у обухвату Плана је следећи:

- планира се оптимално око 35.300 становника; максимални капацитет је око 41.850 становника, у око 15.500 станова, уз просечно 2,7 чланова по стану;
- планира се оптимална нето стамбена површина од око 1.094.300 m<sup>2</sup>; максимални капацитет износи око 1.310.000 m<sup>2</sup>;
- планира се оптимална нето површина намењена пословању од око 410.000 m<sup>2</sup>; максимални капацитет износи око 668.000 m<sup>2</sup>;
- планира се корисна површина јавних објеката од око 125.000 m<sup>2</sup>.

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом” у размери 1:2500.

## Површине јавне намене:

- саобраћајне површине у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 1721/2, 1727/2, 1730/3, 1730/4, 1734/2, 1739/3, 1739/5, 1740/4, 1742/2, 1745/2, 1745/3, 1746/2, 1746/3, 1746/4, 1747/2, 1751/3, 1752/2, 1755/2, 1756/2, 1763/2, 1764/2, 1766/2, 1767/2, 1768/2, 1768/3, 1769/2, 1769/3, 1770/2, 1771/2, 1772/4, 1772/5, 1772/7, 1773/1, 1773/2, 1775/1, 1780/2, 1781/2, 1783, 1807/1, 1808/1, 1808/2, 1810, 1839, 1867, 1874, 1879, 1880, 1885, 1890, 1891, 1900, 1910, 1917, 1961, 2000/9, 2001/7, 2009, 2010/2, 2019/2, 2021/3, 2022/2, 2024/2, 2025/2, 2026/2, 2028/2, 2028/3, 2029/2, 2029/3, 2031/5, 2034, 2037/3, 2037/4, 2038/4, 2039/2, 2040/1, 2040/2, 2041/5, 2041/6, 2043/3, 2088/1, 2088/2, 2091, 2092, 2152, 2190/1, 2191/4, 2198/2, 2203/2, 2204/2, 2205/2, 2206/2, 2207/2, 2214/2, 2215/2, 2216/2, 2223/1, 2259, 2270/1, 2273/1, 2274/1, 2279, 2297/2, 2308/2, 2324/2, 2335/1, 2339/2, 2351, 2424, 2501, 2604/1, 2604/2, 2610/2, 2611/2, 2614/2, 2629/2, 2635/2, 2639/3, 2640/3, 2640/4, 2641/2, 2642/2, 2643/2, 2646, 2647/2, 2649/2, 2650/2, 2654/2, 2654/3, 2655/3, 2661/3, 2663/3, 2664/3, 2666/3, 2683/1, 2683/2, 2731/4, 2733, 2734/1, 2739/2, 2739/3, 2787/2, 2797/2, 2798/2, 2798/3, 2799, 2834/3, 2834/4, 2834/5, 2835/3, 2836/1, 2836/2, 2837/2, 2837/3, 2838/2, 2839/2, 2888/2, 2889/1, 2889/2, 4394/2, 4394/3, 4395/2, 4396/3, 4397/2, 4397/3, 4399/3, 4399/6, 4458, 4493/1, 4494/1, 4499/1, 4500/1, 4505/1, 4506/1, 4512, 4514, 4551/1, 4552/1, 4552/3, 4553/1, 4553/3, 4554/1, 4554/2, 4555/1, 4555/2, 4556/2, 4556/4, 4558/2, 4560/2, 4561/2, 4564/4, 4565/2, 4567/2, 4580/2, 4583/3, 4587/2, 4589/4, 4589/6, 4594/2, 4596/2, 4599/2, 4610/2, 4611/2, 4612/2, 4614/2, 4616/1, 4616/2, 4617, 4618/3, 4618/4, 4618/5, 4619/2, 4620/2, 4620/4, 4620/5, 4622/2, 4623/2, 4624/2, 4625/2, 4626/2, 4626/4, 4627/4, 4627/5, 4627/6, 4630/2, 4631/2, 4633/2, 4643/3, 4645/2, 4647/3, 4648, 4649/1, 4649/2, 4650, 4651, 4652/2, 4653/2, 4654/2, 4655/2, 4656/2, 4658/2, 4660/2, 4737/2, 4740/2, 4741/1, 4741/2, 4742/2, 4743, 4744, 4748/2, 4750/2, 4751/2, 4754/3, 4756/3, 4758/2, 4759/2, 4759/4, 4760/2, 4761/2, 4762/5, 4763/2, 4769/2, 4770/3, 4771/2, 4801/2, 4803/2, 4806/1, 4806/2, 4807/1, 4807/2, 4808/2, 4809/2, 4810/2, 4812/2, 4815/1, 4816/1, 4816/2, 4902, 4905, 4907, 4908, 4931, 4955, 4971, 4972/1, 4972/2, 4980/2, 4982/2, 4986/2, 4990/2, 4991/3, 4992/3, 4992/4, 4992/5, 4992/6, 4993, 4994/1, 4994/2, 4995/2, 4996/2, 4996/3, 4998/2, 5000/2, 5002/2, 5004/2, 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2, 5017/2, 5018/2, 5020/2, 5025/2, 5028/2, 5031/2, 5033/2, 5037/2, 5039/2, 5042/2, 5045/2, 5048/2, 5051/2, 5054/2, 5063/2, 5069/3, 5072/2, 5077/2, 5079, 5080, 5101/2, 5103/3, 5104/2, 5107/2, 5109/2, 5111/2, 5112/2, 5114/2, 5116/2, 5117/4, 5118/2, 5119/3, 5120/2, 5121/2, 5122/3, 5123/1, 5123/2, 5124/2, 5124/3, 5125/3, 5125/4, 5125/5, 5126/2, 5126/3, 5128/2, 5129/2, 5130/2, 5131/2, 5138/3, 5141/2, 5161/2, 5162/2, 5163/1, 5163/5, 5165/2, 5165/5, 5168/2, 5169/2, 5170/2, 5171/2, 5171/3, 5174/2, 5176/2, 5177/2, 5178/1, 5178/2, 5179/2, 5179/3, 5179/4, 5179/5, 5179/6, 5180, 5181/2, 5182/3, 5183/4, 5184/2, 5185/1, 5185/2, 5186/1, 5186/2, 5187/2, 5191, 5256, 5294, 5301/2, 5302/2, 5304/2, 5305/2, 5307/2, 5308/2, 5308/7, 5309/1, 5309/2, 5315/1, 5325, 5346/1, 5376/1, 5377/2, 5378, 5379, 5380/2, 5380/4, 5381/2, 5382/2, 5382/6, 5383, 5384/1, 5384/2, 5384/5, 5384/6, 5384/8, 5385/1, 5385/2, 5385/3, 5386/1, 5386/2, 5387/3, 5389/3, 5389/5, 5391/2, 5391/4, 5391/7, 5394/5, 5396/3, 5396/5, 5397/3, 5413, 5415, 5432/2, 5432/3, 5433/1, 5433/2, 5434/1, 5434/2, 5435/2, 5435/5, 5442/2, 5443/1, 5443/2, 5444/2, 5452/2, 5453/2, 5454/3, 5455/4, 5456/3, 5458/2, 5459/2, 5460/1, 5460/2, 5461/2, 5463/2, 5465/2, 5466/2, 5472/5, 5472/6, 5472/7, 5472/8, 5474/2, 5475/2, 5476/2, 5477/2, 5478/3, 5480/3, 5482/3, 5484/3, 5485/3, 5486/3, 5488/3, 5489/4, 5489/7, 5489/8, 5489/9, 5493/2, 5494/3, 5496/3, 5497/3, 5499/3, 5502/3, 5503/3, 5504/3, 5507/2, 5509/3, 5510/2, 5537, 5552, 5574, 5586, 5596, 5601, 5621, 5639, 5651, 5678, 5679,



5680/2, 5704, 5705, 5739/2, 5741/3, 5744/2, 5744/4, 5746/2, 5747/2, 5748/2, 5749/2, 5751/2, 5752/2, 5753/3, 5753/4, 5754/2, 5754/3, 5755/2, 5755/3, 5756/3, 5756/4, 5756/8, 5759/2, 5760/3, 5762/2, 5763/5, 5763/6, 5764, 5765/2, 5765/4, 5765/6, 5767/3, 5767/4, 5767/6, 5770/2, 5772/2, 5773/3, 5774/3, 5775/3, 5776/3, 5777/3, 5778/3, 5779/3, 5780/3, 5781/3, 5782/3, 5783/3, 5785/2, 5786/3, 5787/3, 5788/3, 5789/3, 5790/3, 5791/3, 5792/3, 5793/3, 5794/3, 5794/4, 5795/5, 5796/3, 5797/5, 5798/3, 5799/4, 5800/5, 5801/6, 5802/7, 5804/6, 5807/5, 5810/4, 5812/6, 5813/2, 5813/3, 5814/3, 5816/5, 5816/6, 5839/1, 5841/5, 5842/5, 5843/6, 5846/3, 5850/5, 5852/6, 5860/5, 5860/10, 5861/4, 5862/4, 5863/6, 5869/4, 5870/4, 5871/3, 5876/4, 5877/5, 5878/5, 5881/5, 5882/5, 5883/4, 5883/6, 5887/3, 5887/5, 5887/12, 5894/1, 5894/2, 5895/2, 5898/1, 5898/2, 5898/3, 5900/1, 5909, 5916, 5917, 5918, 5971, 5974, 5975/1, 5975/2, 5976, 5977/1, 6004, 6030, 6060, 6061, 6062, 6063, 6092, 6093/3, 6095/2, 6113/3, 6125/3, 6127/1, 6167/3, 6234/2, 6235/2, 6236/2, 6242/2, 6245/2, 6247/2, 6248/2, 6249/2, 6251/2, 6253/2, 6256/2, 6257/3, 6260/2, 6261/2, 6262/3, 6263, 6264/2, 6266, 6326, 6380, 6381, 6382, 6403/4, 6403/5, 6420, 6437, 6469, 6474, 6483, 6496, 6497, 6520/1, 6540, 6585, 6589, 6619, 6643, 6644, 6645, 6646, 6652/2, 6653/1, 6654/4, 6657/5, 6658/4, 6659/13, 6661/5, 6663/5, 6665/4, 6667/4, 6669/6, 6671/6, 6673/5, 6675/6, 6676, 6677, 6678, 6679, 6680, 6681, 6682, 6684, 6685, 6686, 6713, 6722/3, 6742, 6760, 6770, 6815, 6816, 6817, 6844/2, 6845/2, 6846/2, 6847/2, 6852/2, 6853/2, 6876/3, 6910/3, 6949/3, 6956/9, 6956/10, 6956/11, 6956/12, 6968/3, 6973, 6974/4, 6976/6, 7083/3, 7085/4, 7085/5, 7085/6, 7086, 7096/4, 7098/4, 7099/3, 7102/6, 7103/2, 7104/4, 7104/5, 7104/8, 7130/4, 7131/4, 7133/2, 7134/4, 7135/2, 7136, 7174/2, 7174/3, 7175/2, 7175/3, 7176/2, 7179/2, 7180/4, 7183/2, 7185/2, 7187/2, 7188/3, 7189/3, 7191/2, 7193/2, 7195/3, 7197/2, 7199/5, 7200/2, 7201/3, 7204/3, 7206/3, 7208/3, 7211/2, 7213/3, 7215/2, 7217/3, 7219/4, 7235/1, 7242/1, 7256/4, 7290, 7404/3, 7405/3, 7407/4, 7410, 7411/3, 7412/2, 7413/3, 7421/2, 7422/2, 7424/2, 7425/3, 7426/1, 7428/1, 7433/2, 7442/8, 7445/4, 7446/3, 7448/5, 7448/6, 7449/4, 7461/2, 7478/2, 7479/2, 7484/4, 7504/2, 7505/2, 7516/3, 7516/6, 7526/3, 7528/3, 7530/2, 7531/1, 7532/3, 7535/3, 7536/1, 7537/1, 7537/6, 7539/2, 7541/2, 7543/2, 7544/1, 7544/7, 7545/1, 7547/2, 7549/2, 7550/1, 7550/6, 7551/1, 7551/3, 7551/4, 7551/5, 7551/6, 7553, 7554/2, 7556/3, 7558/5, 7559/2, 7560/2, 7561/2, 7562/2, 7563/2, 7563/3, 7563/4, 7565/1, 7565/4, 7573/3, 7574/3, 7575/3, 7576/2, 7577/3, 7578/1, 7578/2, 7582/1, 7586/3, 7587/1, 7591/2, 7592/4, 7593/9, 7595/4, 7596/5, 7597/1, 7598/1, 7598/2, 7599, 7601, 7602, 7645/2, 7646, 7648/2, 7670, 7675/3, 7675/4, 7677/3, 7695, 7696, 7697/2, 7699/3, 7701/4, 7702/2, 7725, 7794/1, 7794/2, 7795/1, 7795/2, 7796/1, 7796/2, 7797/1, 7797/2, 7798/1, 7798/2, 7799/1, 7799/2, 7800, 7824, 7830/1, 7831/2, 7832, 7833, 7834, 7835/7, 7835/8, 7835/9, 7835/10, 7835/11, 7835/12, 7835/13, 7835/14, 7835/15, 7837/2, 7837/4 и делови парцела бр. 1719/1, 1720/2, 1728, 1729, 1731, 1733, 1736, 1741/1, 1751/2, 1762/1, 1765, 1769/1, 1771/1, 1782/1, 1806, 1809, 1895, 1896, 1899, 1904/1, 1905, 1980, 1986, 1987, 1999, 2002, 2003, 2004, 2008, 2011/2, 2012, 2013, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017, 2022/1, 2022/3, 2025/1, 2026/1, 2030, 2032, 2033/1, 2035/1, 2036/1, 2036/2, 2038/2, 2039/1, 2043/1, 2146/1, 2191/1, 2199/2, 2203/1, 2203/3, 2204/1, 2205/1, 2206/1, 2207/1, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213/2, 2214/1, 2217/2, 2223/3, 2224, 2271, 2272, 2275, 2276, 2277, 2278/1, 2280, 2282, 2289, 2290, 2291, 2293, 2294, 2299, 2300, 2304, 2305, 2309, 2312, 2313, 2317, 2319, 2322, 2328, 2329, 2333, 2341, 2345, 2346, 2347, 2432, 2610/1, 2611/1, 2612, 2613, 2623, 2625, 2627, 2631, 2632, 2633, 2634, 2636, 2637, 2638, 2641/1, 2642/1, 2672/1, 2728, 2729, 2731/3, 2732/3, 2732/7, 2732/8, 2734/2, 2735/2, 2736/2, 2737/2, 2738/2, 2740, 2742, 2743, 2787/1, 2835/1, 2888/1, 4507, 4508, 4510, 4511, 4547/1, 4547/2, 4548, 4549, 4550, 4551, 4559, 4562, 4563, 4568, 4570, 4575/3, 4576, 4579, 4582, 4583/4, 4591, 4600, 4602, 4604, 4607, 4608, 4609, 4613,

4615, 4633/1, 4637/1, 4704, 4705, 4706, 4738, 4742/1, 4745, 4750/1, 4751/1, 4752, 4758/1, 4758/3, 4758/5, 4759/5, 4765, 4767, 4768/2, 4769/3, 4770/1, 4773, 4800, 4803/1, 4808/1, 4809/1, 4810/1, 4813, 4814, 4824, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4903, 4904/1, 4904/2, 4939, 4995/1, 5057, 5064, 5065, 5067/1, 5067/2, 5071, 5074, 5075, 5106, 5108, 5110, 5134, 5136, 5138, 5140, 5142, 5144, 5145, 5146, 5155, 5157, 5159, 5160, 5164, 5165/4, 5167, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5187/1, 5188, 5189, 5190, 5295/1, 5296, 5298, 5299, 5300, 5307/1, 5308/1, 5308/6, 5321, 5327, 5347, 5389/4, 5430, 5436, 5442/1, 5459/1, 5600, 5680/1, 5746/1, 5758, 5760/1, 5763/1, 5763/4, 5765/1, 5814/1, 5815/1, 5816/4, 5826/3, 5827/2, 5834, 5836, 5839/2, 5840, 5872, 5883/1, 5887/1, 5887/4, 5899/1, 5899/2, 5899/3, 5903, 5941, 5964, 5989, 6066, 6080, 6125/4, 6129, 6131, 6133, 6174/2, 6229, 6322, 6379, 6394, 6520/2, 6521, 6557, 6586, 6587, 6588, 6758, 6806, 6807, 6811, 6814, 6820, 6851, 6875, 6902/4, 6902/5, 6903, 6912, 6913, 6914, 6915, 6916, 6920, 6922, 6923, 6924, 6926, 6927, 6928, 6929, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 6944, 6945, 6948, 6950/2, 6951, 6957, 6959, 6961, 6963, 6964, 6965/5, 6967, 6971, 6972/3, 6977, 6978, 6979/3, 7040, 7087, 7090/1, 7090/2, 7219/1, 7222, 7234, 7235/2, 7246/1, 7249/2, 7250/2, 7253, 7256/2, 7258, 7261/1, 7261/2, 7262/2, 7262/3, 7265/1, 7266/1, 7266/2, 7267/1, 7268, 7274, 7288/1, 7288/2, 7289, 7291/1, 7291/2, 7292/1, 7293/1, 7297, 7299, 7302/1, 7303/1, 7308/4, 7392, 7393, 7394, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7409, 7415, 7426/2, 7430, 7431, 7435, 7437, 7443, 7444/5, 7451, 7452, 7453, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7461/1, 7462, 7463, 7465/4, 7476, 7477, 7481/1, 7486, 7487, 7488, 7489, 7490, 7491, 7492, 7493, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7501, 7502, 7507, 7517/4, 7545/7, 7551/9, 7569/3, 7570/4, 7571/4, 7572/1, 7577/2, 7591/1, 7641, 7686, 7687, 7688, 7689, 7708, 7724, 7793/1, 7825, 7826, 7827/1, 7831/1, 7835/1, 7836, 7837/1, 7837/3, 7837/5, 7840/1, 7847/3, 7851; у КО Ветерник: целе парцеле бр. 2238/2, 2239/2, 2240/2, 2241/2, 2242/3, 2251/2, 2251/4, 2251/5, 2255/3, 2258/35, 2570/4, 2572/3, 2573/3, 2576/1, 2576/2, 2576/3, 2576/4, 2576/5, 2576/6, 2576/7, 2576/8, 2576/9, 2576/10, 2577/2, 2577/4, 2577/5, 2577/9, 2577/10, 2577/11, 2577/12, 2577/13, 2587/4, 2590/28, 2592/13, 2602/3, 2602/4, 2602/5, 2602/7, 2602/8, 2602/9, 2602/10, 2602/15, 2602/16, 2602/18, 2602/19, 2602/20, 2610/3, 2610/4, 3731/3, 3731/4, 3731/5, 3732/4, 3733/2, 3735/2, 3738/70, 3738/72, 3738/91 и делови парцела бр. 731/2, 2237/2, 2239/3, 2240/3, 2241/3, 2251/1, 2258/4, 2261/27, 2263/2, 2264/24, 2265/6, 2265/25, 2567/2, 2568/2, 2569/6, 2569/43, 2570/3, 2570/22, 2575/3, 2578/3, 2579/2, 2580/19, 2580/22, 2580/38, 2580/39, 2580/54, 2580/57, 2587/3, 2588/2, 2590/16, 2592/2, 2592/16, 2593, 2595/33, 2596/2, 2599/19, 2601/1, 2602/1, 2602/2, 2602/6, 2602/12, 2602/13, 2602/17, 2603/1, 2605/1, 2610/1, 2610/5, 3731/1, 3732/2, 3732/3, 3736/17, 3737/1, 3738/26, 3738/71, 3738/90, 3738/99, 4280;

- предшколска установа у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 1889, 2624, 2626, 2834/1, 2834/2, 6104, 6126/3, 7147, 7148/1, 7411/2, 7413/2 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2264, 2275, 2618, 2623, 2625, 2628, 4547/1, 4547/2, 5899/1, 5899/2, 5899/3, 6099/1, 7087, 7412;

- основне школе у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 6068, 6877/2, 6879/2, 6880/2, 6881/3, 6883/1, 6883/2, 6886/2, 6890/2, 6895/1, 6902/6, 6906/2 и делови парцела бр. 2631, 2632, 2633, 2634, 2672/1, 2677, 6066, 6080, 6881/2, 6885, 6889, 6892, 6896, 6898, 6900, 6908;

- средња школа у КО Нови Сад II: цела парцела број 7135/1 и делови парцела бр. 4704, 4705, 4706;

- здравствена установа у КО Нови Сад II: део парцеле број 5432/1;

- разноврсне јавне службе у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 2829/1, 4797/2, 4819, 4820, 7402, 7403, 7449/2, 7450, 7468/1, 7485 и делови парцела бр. 1881, 1886, 2146/1, 2636, 4795, 4889/1, 4889/2, 4893/2, 4895/2, 4897/2, 4898/2, 4904/2, 6806, 7396, 7397, 7398, 7399, 7400/4, 7451, 7452, 7453, 7455, 7462, 7463, 7465/4, 7486, 7488, 7493, 7494;

- пијаца у КО Нови Сад II: цела парцела број 6124/2 и делови парцела бр. 6125/4, 6129, 6131, 6133;

- гаража у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 4509, 4803/4, 4803/4 и делови парцела бр. 4507, 4508, 4510, 4511, 4800, 4801;

- спорт и рекреација у КО Нови Сад II: делови парцела бр. 4706, 4716, 4718/2, 4720, 4722/2, 4724/1;

- заједничка блоковска површина у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 1807/2, 1807/4, 1807/9, 1807/21, 1807/24, 4564/2, 4573/2, 4575/2, 4734/2, 4735/3, 4736/1, 5113/1, 5116/3, 5163/2, 5169/1, 5183/3, 5308/5, 5377/3, 5377/4, 5377/5, 5377/7, 5380/1, 5380/7, 5381/3, 5381/4, 5382/3, 5382/4, 5382/5, 5384/3, 5384/7, 5391/6, 5394/4, 5434/4, 5435/1, 5445, 5446/1, 5455/3, 5455/6, 5463/3, 5463/5, 5465/3, 5465/5, 5466/3, 5466/5, 5474/3, 5474/4, 5476/3, 5476/5, 5484/5, 5485/2, 5485/5, 5744/5, 5744/6, 5749/3, 5749/5, 5751/3, 5751/5, 5752/3, 5752/5, 5753/2, 5753/6, 5754/4, 5754/7, 5755/6, 5756/5, 5756/7, 5759/1, 5759/6, 5760/2, 5760/6, 5761/3, 5762/3, 5763/3, 5763/9, 5763/10 и делови парцела бр. 1806, 4567/1, 4568, 4570, 4571/1, 4576, 4577, 4578, 4579, 4656/1, 4728/1, 4729, 4730/1, 4731/1, 4732/1, 4733, 4737/1, 4739, 4740/1, 4992/5, 5118/3, 5119/6, 5120/1, 5120/3, 5122/1, 5165/4, 5167, 5173, 5175, 5176/1, 5177/1, 5179/1, 5181/1, 5190, 5295/1, 5308/1, 5306/1, 5444/1, 5452/1, 5453/1, 5454/1, 5458/1, 5461/3, 5468, 5469, 5470, 5471, 5475/1, 5480/2, 5482/2, 5484/2, 5488/2, 5489/3, 5499/2, 5737, 5738, 5739/1, 5741/2, 5747/4, 5748/3, 5755/4, 5760/1, 7837/3;

- паркови у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 4838/2, 4844/1, 4845/2, 4848, 4854/3, 4998/1, 5002/1, 5004/1, 5005/5, 5007/3, 5017/1, 5018/1, 5020/3, 5024/1, 5025/1, 5028/1, 5031/1, 5033/1, 5035/1, 5036/2, 5037/1, 5038/2, 5039/1, 5041/4, 5042/1, 5045/1, 5048/1, 5051/1, 5141/1, 6868, 6872/2, 6874, 6994, 7042, 7043, 7048, 7056/3, 7059/3, 7065/5, 7139/2, 7142/2, 7144/2, 7146/2, 7148/2, 7150/3, 7152/2, 7154/2, 7168, 7175/4 и делови парцела бр. 1736, 1809, 4828, 4831, 4832, 4834, 4835, 4840, 4841, 4846, 4847, 4850, 4851, 4856, 4858, 4995/1, 5000/1, 5003, 5008/3, 5009/3, 5010, 5011, 5014/1, 5015, 5016, 5019, 5026, 5030, 5032, 5034, 5036/1, 5041/1, 5041/2, 5041/3, 5044, 5047, 5049, 5053, 5054/1, 5144, 5145, 6869, 6871/2, 6875, 6876/2, 6978, 6985, 6986, 6988/3, 6990, 6991, 6996, 7030, 7044, 7046, 7051, 7054, 7057, 7059/2, 7061, 7064, 7066, 7071, 7074, 7167/1, 7167/2, 7170/1, 7171/2, 7172/2, 7174/5; у КО Ветерник: целе парцеле бр. 2249/2, 2250/1, 2252/1, 2253/1, 2255/1, 2604/1;

- зелене површине у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 2675, 4565/1, 4689/1, 4691/1, 4756/2, 5131/4, 5165/1, 5170/3, 5171/2, 5843/7, 5948, 5950, 5951, 6805 и делови парцела бр. 1719/1, 2677, 4561/1, 4566, 4582, 4583/4, 4633/1, 4637/1, 4639/1, 4660/1, 4672, 4673, 4674, 4749, 4752, 4754/2, 4765, 4767, 4773, 5132, 5135, 5168/1, 5307/1, 5308/1, 5477/1, 5478/2, 5600, 5953, 6802, 7261/1, 7261/2, 7262/2, 7262/3;

- заштитно зеленило у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 6573, 7461/3, 7504/3 и делови парцеле бр. 6902/4, 6902/5, 6903, 6913, 6914, 6915, 6916, 6922, 6924, 6925, 6926, 6927, 6928, 6930, 6931, 6932, 6933, 6935, 6937, 6938, 7392, 7393, 7396, 7397, 7398, 7399, 7451, 7452, 7454, 7455, 7456, 7457, 7458, 7459, 7460, 7462, 7486, 7487, 7488, 7489, 7491, 7492, 7493, 7494, 7495, 7496, 7497, 7498, 7499, 7500, 7502, 7505/2, 7826, 7851; у КО Ветерник: делови парцела бр. 2251/1, 2602/1, 2602/2, 2602/6, 2602/17, 2602/21, 3731/1, 3738/27;

- одбрамбени насип у КО Нови Сад II: део парцеле број 7851; у КО Ветерник: делови парцела бр. 2602/1, 2602/21, 3731/1, 3731/2;
- информациони комплекс за информационе технологије у КО Ветерник: цела парцела број 2254;
- мерно-регулациона станица у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 2147, 4890/2 и део парцеле број 2146/1;
- трансформаторска станица (110/20kV) у КО Нови Сад II: цела парцела број 7484/1;
- трансформаторске станице у КО Нови Сад II: целе парцеле бр. 1772/3, 1919/2, 2569, 2652/2, 4450/2, 4633/4, 4647/2, 4983/2, 5249/2, 5308/4, 5446/2, 5677/2, 5785/3, 5860/14, 6093/2, 6262/2, 6393/3, 6593/2, 7160/2, 7233/2, 7557/2, 7579/2; у КО Ветерник: целе парцеле бр. 2568/31, 2590/58;
- црпна станица у КО Ветерник: делови парцела бр. 2602/1 и 2602/21.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом” у размери 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

## 2.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 76 до 80 m. Подручје Телена јужно од Улице хероја Пинкија има надморску висину око 76 m и ту је терен најнижи. Идући у правцу северозапада, терен има надморску висину 78 m која преовлађује на подручју до Булеvara патријарха Павла; затим, у правцу Футошког пута, терен има надморску висину од 78 до 80 m. Коловози у постојећим улицама су изграђени по постојећем терену са подужним нагибом минимум 0,20 %. Коте тротоара око објеката рачунате су према нивелетама коловоза. Нивелете пројектованих улица прилагођене су постојећем терену и постојећим коловозима. Пре реализације саобраћајница терен је потребно снимити и нивелационо решење прилагодити постојећем стању, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета. Земљиште за остале намене уз Шумску улицу у висинском погледу треба уредити након реализације саобраћајница, при чему је, пре изградње објеката, неопходно насипање терена ради одвођења атмосферских вода и нивелације подручја у окружењу прелаза саобраћајница преко насипа.

Планом нивелације дати су ката прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

На простору за које се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктурних система на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

У деловима подручја који се спроводе на основу овог плана, 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.

### **3.1. Саобраћајна инфраструктура**

#### **Мрежа саобраћајница**

Обухваћено подручје има повољан положај у саобраћајној мрежи града Новог Сада, која је дефинисана Генералним планом. Основну уличну мрежу Телера чине постојеће градске главне саобраћајнице, и то Футошки пут (делимично градска магистрала), Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, те улице Вршачка, Фејеш Кларе и Хероја Пинкија. Футошки пут је од раскрснице са Булеваром кнеза Милоша ка западу деоница Државног пута IB реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Озаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), (у даљем тексту: Државни пут IB-12). У састав основне мреже улазе и улице Илариона Руварца и Првомајска, иако још нереализованог пуног уличног профила. Саобраћај са основне уличне мреже се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне и стамбене улице, али с обзиром на то да планирана основна мрежа није у потпуности реализована, знатно су саобраћајно оптерећене сабирне улице Сентелеки Корнела, Суботичка, Јожефа Атиле, Ватрослава Јагића, Которска и Тирила и Методија.

Капацитети основне уличне мреже су прилагођени постојећим саобраћајним оптерећењима, тако да је омогућено делимично ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телера. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице), са постојећим попречним профилима задовољава тренутне потребе.

Део Булеvara Европе на који утиче саобраћајно решење моста преко Дунава није у обухвату овог плана, али је његово саобраћајно решење уклопљено у саобраћајну мрежу Телепа. У постојећем стању булевар Европе се завршава у двотрачној кружној раскрсници са Булеваром патријарха Павла и Булеваром цара Лазара. Пошто планирана траса моста почиње прикључењем на Булевар Европе између улица Тоне Хаџића и Браће Груловића, а затим иде изнад претходно споменуте кружне раскрснице, у овој зони се планира реконструкција разделног појаса Булеvara Европе како би се уклопила двосмерна рампа са моста. Подручје око кружне раскрснице па све до Улице 1300 каплара ће бити највише изграђено у односу на остатак трасе јер наставак Булеvara Европе иде право по ободу насеља Телеп до раскрснице улица Лазе Лазаревића, 1300 каплара и Симе Матавуља. Планирани развој саобраћајне мреже (површински) на овом потезу подразумева увођење још једне кружне раскрснице са Улицом хероја Пинкија. На западној страни од планираног Булеvara Европе, Улица хероја Пинкија би требала да буде двосмерна са по једном траком за сваки смер, док на источној страни, после кружне раскрснице, она прелази у саобраћајницу са раздвојеним смеровима са по две возне траке за сваки смер и тако иде све до раскрснице са Улицом Иве Андрића. Такође, предвиђена је и површинска веза ове кружне раскрснице и раскрснице са Булеваром патријарха Павла и то булеварског типа са раздвојеним смеровима и по две возне траке за сваки смер.

Даље, планирани Булевар Европе, наставља до раскрснице са улицама 1300 каплара и Лазе Лазаревића и посредно са Улицом Симе Матавуља (постојеће стање). На овом месту је такође предвиђена кружна раскрсница. Са запада се у раскрсницу прикључује Улица Симе Матавуље која је предвиђена као двосмерна са по једном возном траком за сваки смер. На изливну траку кружне раскрснице прикључује се Улица Лазе Лазаревића тако да су омогућени смерови само из кружне раскрснице у Улицу Лазе Лазаревића и из ње у Улицу Симе Матавуља. Све остале везе ка Улици Лазе Лазаревића иду преко кружне раскрснице.

Читавом дужином од Булеvara Европе до последње раскрснице изнад површинских саобраћајница планирана је мостовска конструкција. Предвиђене су и денивелисане везе са површином и то ка постојећем Булевару Европе (двосмерна рампа), ка Улици хероја Пинкија (једносмерне рампе), ка улицама 1300 каплара и Симе Матавуља (једносмерне рампе), као и ка Рибарском острву и Каменичкој ади (једносмерне рампе).

Примарна мрежа ствара услове за прихватање планираног саобраћаја, и његово дистрибуирање на секундарну уличну мрежу. Капацитети примарне уличне мреже прилагођени су предвиђеним саобраћајним оптерећењима, тако да се омогући ефикасно одвијање саобраћаја и приступ свим деловима Телепа. Постојећа секундарна улична мрежа (стамбене и сабирне улице) углавном се задржава са постојећим попречним профилима, док се планира изградња секундарне саобраћајне мреже у унутрашњости блокова јужно од Улице хероја Пинкија и источно од улица Вардарске, Жожеф Атиле и Јернеја Копитара.

Све саобраћајне површине дефинисане су на графичком приказу број 3.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са планом зеленила” у размери 1:2500, те у оквиру карактеристичних попречних профила улица.

## Јавни градски превоз

На основној уличној мрежи и делу секундарне мреже реализовано је кретање аутобуса на линијама јавног градског превоза, чиме је постигнута делимична покривеност подручја Телепа. Футошки пут представља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

Изградња примарне уличне мреже у пуном планираном профилу омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност укупног подручја побољшати. Нише за аутобуска стајалишта планирају се у оквиру регулација улица, а тим поводом се Планом дефинише проширење регулације Улице Ћирила и Методија у блоку број 457, на граници комплекса основне школе.

Значајан коридор немоторизованог саобраћаја представља Шумска улица. Наиме, она се линеарно пружа дуж зеленог инфраструктурног коридора између Телепа и Адица, а тангирају је планиране главне саобраћајнице на северу (Џетињска улица са наставком на кратки део Шумске улице) и југу (Приморска улица); у средишњем делу пресеца је планирана главна саобраћајница по траси улица Првомајске и Љубице Раваси. Простор пресецају и улице категорисане за сабирне саобраћајнице за везу Телепа и Адица (везе улица Горана Ковачића и Бранка Топића, Которске и Симе Милутиновића Сарајлије, Раковачке и Витешке, Рудничке и Илије Гарашанина).

Планом предвиђена мрежа колског, бицикличког и пешачког саобраћаја задовољиће све саобраћајне потребе корисника обухваћеног простора. Такође, омогућава се реконструкција постојеће саобраћајне мреже као и доградња исте, а према предвиђеном распореду у профилу улица.

## Бициклички саобраћај

Дуж основних саобраћајних праваца (Футошки пут, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла), реализоване су бицикличке стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја. Планира се изградња обостраних бицикличких стаза дуж главних саобраћајних праваца који нису реализовани у пуном профилу – дуж улица Вршачке, Фејеш Кларе, Илариона Руварца и Првомајске, као и једностране стазе дуж Улице хероја Пинкија.

Такође, планира се повезивање ових стаза са постојећим и планираним површинама за спорт и рекреацију, паркове и заштитно зеленило, као и повезивање са окружењем – суседним рекреативним бицикличким стазама планираним по круни примарног насипа (Шодрош) и секундарног одбрамбеног насипа (Шумска улица).

Оставе за бицикле планирају се у објектима вишепородичног становања и у јавним гаражама, а пратећи мобилијар за паркирање бицикала планира се на свим површинама јавне намене (улице, паркови, скверови и комплекси јавних служби).

## Пешачки саобраћај

На свим јавним површинама у оквиру обухвата овог плана се очекује саобраћај пешака, па су планирани тротоари. Они морају бити физички одвојени од коловоза и минималне ширине 1,6 m. Обавезујући тротоари су уцртани у карактеристичним попречним профилима приказаним у оквиру овог плана.

Планом се оставља могућност изградње и осталих тротоара, иако они нису уцртани на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, уз максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### **Станице за снабдевање горивом**

На подручју Телера постоје три станице за снабдевање горивом моторних возила – на Футошком путу, у Улици Ћирила и Методија, и уз Булевар патријарха Павла.

Оставља се могућност изградње нових станица и станица за течни нафтни гас у зонама пословања на улазним правцима.

### **Паркирање возила**

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, тако да се у зонама са породичним становањем, вишепородичним становањем средњих густина у урбаним вилама и у зонама са пословањем у општеградском центру, врши у оквиру грађевинске парцеле, изградњом гаража као засебног помоћног објекта или у оквиру главног објекта.

На површинама намењеним за вишепородично становање средњих и високих густина утврђује се просечна величина стана као параметар за одређивање обавезе паркирања и гаражирања возила на грађевинским парцелама (једно паркинг/гаражно место на један стан). Ту се паркирање возила решава у оквиру грађевинске парцеле, а делимично и изградњом јавних паркинга и паркинг-гаража. То су подручја са великим недостатком смештајних капацитета за возила (зоне уз Булевар патријарха Павла и Булевара Европе), јер у претходном периоду гараже испод објеката нису реализоване у довољној мери.

У зони вишепородичног становања уз Булевар патријарха Павла, паркирање је реализовано и делимично решено изградњом уличних и блоковских паркинга, а планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу. Изузетно, у блоку број 440 омогућава се изградња индивидуалних гаража у дворишним деловима парцела. Реализацијом планираних објеката повећаваће се потреба за решењем мирујућег саобраћаја, а поготово на деловима до којих нису реализовани планирани јавни приступи из позадине. Тако је неопходна изградња планиране везе Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија у блоку 499, пошто ће Улица Ћирила и Методија изгубити везу са постојећим кружним током након продужетка Булевара Европе ка југу. Из истог разлога планира се и изградња јавне гараже у блоку број 499.

У зони вишепородичног становања у општеградском центру уз Булевар Европе, приступ парцелама због паркирања и гаражирања реализован је из Улице Полгар Андраша која је задржана као режијска улица (повољност која поспешује изградњу), те из Телепске улице, чија се регулација планира за проширење и продужење ка југу (услов за нову изградњу у делу блока 418). Планира се изградња подземних гаража на грађевинским парцелама за нову изградњу, а планира се и изградња јавних гаража у блоковима бр. 413, 418 и 499, те изградња јавних паркинг-простора у блоковима бр. 414, 415, 417 и 418.



При реконструкцији Улице Симе Матавуља планира се формирање режијске саобраћајнице за приступ парцелама за нову изградњу у зони вишепородичног становања на продужетку Булеvara Европе ка југу. Планира се изградња подземних гаража на овим грађевинским парцелама.

У складу са нормативима за поједине делатности (подтачка 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина), паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама и комплексима на којима пословање учествује као основна намена (пословање на улазном правцу) или као пратећа делатност (становање, општеградски центар, спортски центар).

Паркирање у зони пословања на улазним правцима уз Футошки пут планира се по правилу у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама и нормативима паркирања, али и на уличним паркинзима уз режијску саобраћајницу која још није реализована, те у улицама које излазе на тај пут.

Дуж саобраћајних праваца где се планирају објекти јавних служби, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила, као и на појединачним комплексима јавне намене (здравствене установе, разноврсне јавне службе, ватрогасни дом, спортско-рекреативни комплекс), у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

## **3.2. Водна инфраструктура**

### **3.2.1. Снабдевање водом**

Снабдевање водом, подручја обухваћеног овим планом, планира се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа реализована је дуж Булеvara Европе, профилом  $\varnothing 600$  mm, дуж Булеvara патријарха Павла, профилима  $\varnothing 400$  и  $\varnothing 600$  mm и деловима улица Станоја Главаша и Сентелеки Корнела, профилом  $\varnothing 400$  mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа реализована је у готово свим постојећим улицама и углавном је профила од  $\varnothing 100$  до  $\varnothing 200$  mm.

Планом се предвиђа реализација секундарне водоводне мреже у свим новопланираним улицама и у постојећим, где до сада није реализована, односно, где то предвиђени конзум захтева, биће профила од  $\varnothing 100$  до  $\varnothing 200$  mm и повезаће се на постојећу и планирану примарну водоводну мрежу.

Планом се оставља могућност реконструкције постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале, неодговарајућег материјала као и њихово измештање у профилима улица.

Планом дефинисани профили и положај инсталација водовода, могу се у мањој мери мењати, уколико је одступање потврђено изградом одговарајуће техничке документације.

### 3.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода, подручја обухваћеног овим планом, планира се преко постојећег заједничког (општер) и делом реализованог сепаратног канализационог система, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору Телеп северно од улице Хероја Пинкија, планира се преко постојећег заједничког канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећи канализациони колекторски правац изграђен је дуж Булеvara патријарха Павла, профилом  $\varnothing 2500/1500$  и  $\varnothing 3000/1700$  mm.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у следећим улицама: Суботичкој, профилом  $\varnothing 2000/1500$  mm, Јожефа Атиле, Ћирила и Методија, Илирској и Хероја Пинкија, профилом  $\varnothing 900$  mm, Вршачкој, профилом  $\varnothing 1300$  mm, Илариона Руварца и продужетком Булеvara кнеза Милоша, профилом  $\varnothing 1100$  mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у готово свим постојећим улицама, профилима од  $\varnothing 250$  до  $\varnothing 400$  mm.

Планом се предвиђа реализација секундарне канализационе мреже, заједничког (општер) система, у свим новопланираним улицама као и у постојећим, у којима није реализована. Планирана канализациона мрежа везаће се на постојећу секундарну, односно, примарну канализациону мрежу и биће профила од  $\varnothing 250$  до  $\varnothing 400$  mm.

Планом се оставља могућност реконструкције постојећих деоница примарне и секундарне канализационе мреже као и њено измештање у профили улице.

Одвођење отпадних и атмосферских вода, на простору Телеп јужно од Улице Хероја Пинкија и дела Адица уз улицу Шумску, планира се да буде сепаратно.

Отпадне воде Телеп, јужно од Улице Хероја Пинкија, одводиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже за отпадне воде, са оријентацијом према постојећој црпној станици у Улици 1300 каплара, односно, отпадне воде дела Адица уз Шумску улицу, одводиће се према постојећој црпној станици у Улици Љубице Раваси.

Постојећа секундарна канализациона мрежа отпадних вода се највећим делом задржава.

Планом се предвиђа реализација секундарне уличне канализационе мреже за одвођење отпадних вода где до сада није реализована, односно, где то предвиђени конзум захтева, биће профила  $\varnothing 250$  и  $\varnothing 300$  mm и повезаће се на постојећу канализациону мрежу.

Планом се оставља могућност реконструкције постојећих деоница примарне и секундарне канализације које су дотрајале, неодговарајућег материјала као и њено измештање у профили улице.

Атмосферске воде, на простору Телеп јужно од Улице хероја Пинкија, одводиће се преко планиране канализационе мреже за атмосферске воде, са оријентацијом према планираној црпној станици у Улици Симе Матавуља и даље према реципијенту, реци Дунав.

Примарна канализациона мрежа атмосферских вода, профила од  $\varnothing 400$  до  $\varnothing 800$  mm, реализоваће се трасом постојећег отвореног канала, на данас нивелационо најнижем терену и Улицом Јернеја Копитара и оријентисати према планираној црпној станици у Улици Симе Матавуља.

Секундарна канализациона мрежа атмосферских вода реализоваће се у свим постојећим и новопланираним улицама, биће профила од  $\varnothing 250$  до  $\varnothing 300$  mm и повезаће се на планирану примарну атмосферску канализациону мрежу.

До потпуне изградње планираног канализационог система за атмосферске воде, задржава се функција постојећег отвореног канала и непосредног зеленог простора уз њега, као простор за прихватање атмосферске воде у случају појаве великих падавина. Овај простор ће се, након изградње канализације, задржати у виду уређене јавне зелене површине.

Планира се реализација колектора за атмосферске воде, односно зацењвање отвореног канала Т-800, профилима  $\varnothing 1500$  mm и  $\varnothing 2000$  mm.

Зацењвени канал Т-800 остаје и даље реципијент три постојећа секундарна зацењвена канала (Т-801, Т-802 и Т-803) и дела сливног подручја мелиорационог слива „Телеп”, северно од Државног пута ИБ-12.

Уз колектор за атмосферске воде планира се заштитни појас ширине 3 m, обострано и мерено од осовине цеви. Заштитни појас је континуални појас у којем није дозвољена изградња, постављање ограда и садња дрвећа, а дефинише се за потребе заштите, ревизије и одржавања атмосферског колектора.

Укупно прихваћене атмосферске воде планираним колектором, оријентисане су на планирану црпну станицу атмосферских вода, чија се изградња предвиђа на траси канала Т-800, јужно од Рудничке улице.

Планираном црпном станицом, атмосферске воде ће се потискивати према реципијенту, реци Дунав. Потискивање се врши само за време високог водостаја реке, који онемогућава гравитационо отицање.

Реализација потисног вода атмосферских вода, односно, реконструкција постојећег гравитационог излива кроз тело насипа мора бити према посебним условима од стране надлежног водопривредног предузећа.

До реализације планираног зацењвљења канала, задржава се постојећи отворени канал Т-800 и заштитни појас ширине 5 m, мерено од постојеће ивице канала.

У отворену уличну каналску мрежу и зацењвљењу каналску мрежу, односно, атмосферску канализацију не смеју се упуштати воде које не одговарају по квалитету, минимално, II класи воде водотока.

Планом дефинисани профили и положај инсталација канализације, могу се у мањој мери мењати, уколико је одступање потврђено изградом одговарајуће техничке документације.

### 3.2.3. Одбрана од поплава

Примарна одбрана од поплава подручја обухваћеног Планом врши се дуж јужне границе Телера и дела Адица, где је реализован одбрамбени насип као прва (примарна) одбрамбена линија за одбрану од високих вода Дунава.

Постојећи насип реализован је као стална одбрана од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година (1 % ВВ).

Планом се предвиђа одбрана од високих вода Дунава надвишењем постојеће прве одбрамбене линије, сталном или мобилном одбраном, до коначне одбране од високих водостаја Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година 0,1 %ВВ).

Планира се заштитни појас насипа ширине 50 m, мерено од постојеће брањене ножице насипа и 10 m, мерено од постојеће небрањене ножице насипа.

Режим коришћења и могућег уређења заштитног појаса уз прву одбрамбену линију (примарни насип) дефинисан је и у подтачки 3.2.4. Водни услови.

Секундарна одбрана од поплава, подручја обухваћеног Планом, врши се дуж насипа „Шумска улица”, који је реализован као одбрамбени насип друге одбрамбене линије (секундарни насип) за одбрану од високих вода Дунава, односно, за заштиту од могућих плављења водом из залеђине, односно од могућих узводних продора.

Планирано уређење постојећег секундарног одбрамбеног насипа дуж Шумске улице, претпоставља у потпуности задржавање основне функције и намене насипа као одбрамбеног објекта са обезбеђивањем и омогућавањем постављања мобилне одбране од високих вода, вероватноће појаве једном у сто година (1 % ВВ), али и његово уређење и коришћење, које не ремети функцију одбране.

Планира се уређење секундарног насипа које предвиђа формирање регулације секундарног насипа која ће се пружати у континуитету од Улице Петефи Шандора и Цетињске на северу, до насипа примарне одбрамбене линије реке Дунав. Ширина регулације планираног насипа је претежно око 13 m, што уз косине нагиба од 1:2 омогућава формирање круне насипа ширине 4–6 m на минималној планираној нивелети 80,30 m н.в.

Планира се обострани заштитни појас планираног насипа ширине 10 m, мерено од планиране ножице насипа. Заштитни појас насипа резервише са као континуални појас у којем није дозвољена изградња, постављање ограда и садња дрвећа и сл. Са стране Телера се у овом појасу могу реализовати објекти ниско градње (саобраћајнице, паркинг и сл.), а при реализацији подземне инфраструктуре, инсталације треба положити тако да међусобно (управно) растојање између трасе и ножице насипа буде минимално 5 m.

До реализације планираног насипа, задржава се заштитни појас постојећег насипа ширине 10 m, мерено од постојеће ножице насипа према брањеном терену, а у складу са графичим приказом број 5 „План водне инфраструктуре” у размери 1:2500.

Планирана је пешачка и бицикличка стаза претежно по круни насипа, на начин да се не нарушава стабилност и сигурност друге одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) као и рад службе за одбрану од поплава.

Планирано саобраћајно решење предвиђа повезавање Телера и Адица преко секундарног насипа, са навозним рампама које не задиру у тело насипа и на минималним планираним нивелетама 80,70 m н.в.

Режим коришћења и могућег уређења насипа и заштитног појаса насипа друге одбрамбене линије „Шумска” дефинисан је и у подтачки 3.2.4. Водни услови.

**Меродавни нивои подземних вода подручја обухваћеног овим планом су:**

- максимални ниво подземних вода од 76,50 до 78,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,90 до 74,90 m н.в.

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

### 3.2.4. Водни услови

Планска решења су дефинисана у складу са забранама и ограничењима из члана 133. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон):

- на насипима и другим водним објектима забрањено је копати и одлагати материјал, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност водних објеката,
- на водном земљишту забрањено је градити објекте којима се смањује пропусна моћ корита, забрањено је одлагати чврсти отпад и опасан и штетан материјал, складиштити дрво и други чврст материјал на начин којим се ремете услови проласка великих вода,
- формирања привремених депонија шљунка и песка морају се планирати тако да не ремете пролазак великих вода и на удаљености не мањој од 30 m од небрањене ножице насипа,
- забрањено је у поплавном подручју градити објекте на начин којим се омета протицање воде и леда или супротно прописима за градњу у поплавном подручју,
- забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње ножице насипа,
- забрањено је копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа,
- мењати или пресецати токове поземних вода, односно искоришћавати те воде у обиму у којем се угрожава снабдевање питком или технолошким водом, угрожавају минерална и термална изворишта, стабилност тла и објеката,
- градити објекте, садити дрвеће, орати и копати земљу и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност мелиорационих канала за одводњавање и у обостраном појасу ширине од најмање 5 m од тих канала предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала.

Намена водног земљишта у јавној својини се не може мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

#### Водни објекти

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. На простору обухваћеном Планом, налазе се следећи водни објекти:

- јужном границом Плана обухваћен је насип прве одбрамбене линије реке Дунав, део Деонице Д.10.4.1; леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала Нови Сад – Савино Село (ХС ДТД), 22,37 km (km 60+771-38+400), водне јединице Шајкашка Нови Сад;
- западном границом Плана обухваћен је насип друге одбрамбене линије, Шумска улица, уз Дунав између делова града Телеп и Адице; насип друге одбрамбене линије почиње око km 45+700 насипа прве одбрамбене линије на левој обали реке Дунав и дужине је око 3.400 m;
- устава Телеп, на месту укрштања канала Т-800 са насипом прве одбрамбене линије, стационажа насипа km 45+738, са гравитационим испустом у телу насипа, дужине 32,60 m, комбинованог пречника од 1500 mm до 1300 mm.

Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас водотока) ширине од намање 5 m, сачуван је за пролаз и рад механизације која одржава водоток.

У заштитном појасу водотока није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање ограда, депоновање материјала, садња дрвећа, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност водотока и омета одржавање водотока.

#### **Укрштање и паралелно вођење са водотоком/потоком**

На месту укрштања планираних инсталација са водотоком/потоком, преко конструкције моста/пропуста, планирано је постављање инсталација изнад доње конструкције моста, тако да се не смањи светли отвор моста/пропуста.

Постављање линијског објекта паралелно са водотоком, планирано је изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала). Линијски објекат поставити најмање 1 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање водотока.

Саобраћајне површине планиране су изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала).

#### **Зона заштитног објекта – насип прве одбрамбене линије од великих вода реке Дунав**

Планом су дефинисани следећи услови и ограничења у зони насипа прве одбрамбене линије од великих вода реке Дунав:

- у циљу очувања и одржавања стабилности и функционалности насипа као одбрамбеног објекта од високих вода, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава, није дозвољена изградња објеката нити извођење радова којима би се задирало у тело насипа, постављање ограда, садња дрвећа, копање бунара, ровова и канала поред насипа у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку и до 50 m према брањеном подручју, као ни извођење било каквих других радњи које би штетно утицале на насип и умањиле његову сигурност као заштитног објекта;

- уз небрањену и брањену ножицу насипа, обезбеђен је појас ширине најмање 10 m за пролаз и рад механизације којом се одржава насип и спроводи одбрана од поплаве;
- у заштитном појасу насипа, минималне ширине 20 m од садашње ножице насипа, планира се насипање постојећег терена у слоју дебљине од 1 до 1,5 m, са одговарајућим нагибом којим се не дозвољава задржавање атмосферских вода уз ножицу насипа;
- у појасу ширине 10 m од садашње ножице насипа, односно 15 m од ножице насипа формиране након насипања заштитног појаса, остављен је слободан простор за радно-инспекциону стазу за пролаз возила и механизације службе за одбрану од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у овом појасу није дозвољена градња подземних и надземних објеката, постављање ограда, садња дрвећа, копање бунара, ровова и канала;
- у појасу на удаљености од 10 до 20 m од садашње ножице насипа, односно од 15 до 20 m од ножице насипа формиране након насипања заштитног појаса, планира се изградња саобраћајница, паркинг-простора и сличних објеката нискоградње, садњу ниског растиња – жбуња; у овом појасу није дозвољена градња подземних и надземних објеката, постављање ограда, садња дрвећа, копање бунара, ровова и канала; у последњих 5 m овог појаса, односно на удаљености од 20 до 25 m од ножице насипа формиране након насипања заштитног појаса, планира се постављање подземних инфраструктурних објеката – цевоводи, каблови и др., уз услов да су постављени у оквиру насутог терена;
- у појасу на удаљености од 20 до 30 m од садашње ножице насипа, планира се изградња објеката нискоградње и подземних инфраструктурних објеката; у овом појасу није дозвољена градња надземних објеката, постављање ограда и сл.;
- у појасу на удаљености од 30 до 50 m од садашње ножице насипа, планира се изградња, адаптација, доградња и реконструкција објеката фундираних на дубину до 1 m испод коте постојећег терена; у овом појасу није дозвољена градња сутерена и подрума;
- изузетно, за потребе одвођења атмосферских вода са дела градског слива, у појасу на удаљености од најмање 10 до 50 m од садашње ножице насипа, може се планирати изградња нове црпне станице уз канал Т-800 и коришћење постојећег гравитационог испуста у телу насипа, на стационажи насипа km 45+738; техничком документацијом доказати да изградња нове црпне станице, према изабраном техничком решењу, неће имати негативан утицај на стабилност и сигурност насипа прве одбрамбене линије;
- у круни насипа прве одбрамбене линије, од стационаже насипа km 45+520 (Улица хероја Пинкија), дуж Подунавске улице на којој постоји коловоз, може се планирати изградња бицикличке стазе која не сме нарушавати стабилност и сигурност насипа прве одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) и рад службе за одбрану од поплава; на овој деоници планирати проширење круне насипа према брањеном подручју, а извођење радова планирати према техничким условима за изградњу насипа; укупну ширину проширења (ширина бицикличке стазе, ширина банке уз

- ивицу коловоза и уз ивицу круне насипа, ширина мимоилазнице и др.) планирати према потребама корисника и законским прописима за одговарајућу категорију саобраћајнице; минимална ширина банке – усвојити 1 m; нивелета бициклическе стазе треба да прати постојећу нивелету круне насипа, при чему коловозна конструкција стазе не сме да залази или оштети тело постојећег насипа; да би се обезбедио континуитет нивелете стазе, дозвољено је насипање до потребне коте, док је скидање постојећег терена на круни насипа дозвољено само за дебљину хумусног слоја (до 20 cm);
- приликом одбране од поплава и радова на редовном одржавању насипа, надлежне службе водопривреде задржавају право кретања у целој зони насипа.

### **Зона заштитног објекта – насип друге одбрамбене линије од великих вода реке Дунав**

Насип друге одбрамбене линије од великих вода реке Дунав за део града Новога Сада – локализациони насип дуж Шумске улице, сачуван је за случај продора прве одбрамбене линије реке Дунав.

Планом су дефинисани следећи услови и ограничења у зони насипа друге одбрамбене линије од великих вода реке Дунав:

- није дозвољена изградња било каквих грађевинских објеката који задиру у тело насипа друге одбрамбене линије; забрањено је на насипу копати и одлагати материјал, садити дрвеће и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност насипа друге одбрамбене линије;
- уређење постојећег насипа друге одбрамбене линије планирано је тако да се круна насипа формира на минималној коти 80,30 mnm и ширина круне минимално 4 m;
- на круни насипа се може планирати изградња пешачке стазе, бициклическе стазе и трим стазе; изградњом стаза се не сме нарушавати стабилност и сигурност насипа друге одбрамбене линије (слабљење тела насипа и снижавање круне насипа) и рад службе за одбрану од поплава; нивелета стазе треба да прати нивелету круне насипа, при чему коловозна конструкција стазе не сме да залази или оштети тело постојећег насипа; да би се обезбедио континуитет нивелете стазе, дозвољено је насипање до потребне коте, док је скидање постојећег терена на круни насипа дозвољено само за дебљину хумусног слоја (до 20 cm);
- планираним уређењем круне насипа друге одбрамбене линије предвиђен је простор за монтажу мобилне опреме за одбрану од поплаве којом се омогућује надоградња за заштиту од 1,5 m и простор за пролаз транспортних средстава за њено постављање;
- планиран је заштитни појас уз ножицу насипа друге одбрамбене линије ширине 10 m којим би се обављао несметан пролаз возила и механизације службе за одбрану од поплава, у овом појасу није дозвољена изградња објеката нити извођење радова којима би се задирало у тело насипа, постављање ограда, садња дрвећа и др.; са стране Телепе, у овом појасу се могу планирати објекти



нискоградње и подземне инфраструктуре, тако да међусобно управно растојање између трасе инсталације и ножице насипа буде најмање 5 m;

- за укрштање саобраћајнице са насипом друге одбрамбене линије, односно круном насипа, планира се изградња навозне рампе (прилазне и силазне), које не смеју да угрожавају тело насипа, нити његову стабилност и сигурност.

### Услови за коришћење вода

Водоснабдевање обухваћеног простора планирано је из јавног водоводног система према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа:

- подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехранбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1,0 l/s) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама;
- воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, односно хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.

### Услови заштите вода

Планско решење је у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Нови Сад, уз уважавање следећег:

- канализациона мрежа је планирана као сепаратна, посебно за атмосферске и посебно за санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде;
- условно чисте атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорациони канал за одводњавање, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- за запрљане/зауљене атмосферске воде (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет, планиран је одговарајући предтретман;
- санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде испуштаће се у јавни канализациони систем, а потом одвести на централни уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ) Града Новог Сада, према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа;
- зависно од потреба, код загађивача се планира изградња уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет одговара

санитарно-техничким условима за испуштање у јавни канализациони систем, пре пречишћавања комуналних вода на УПОВ-у, тако да се не ремети рад уређаја и према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16);

- за део простора на којем је јавни канализациони систем делимично изграђен или није изграђен, до коначне изградње, санитарне воде сакупљаће се у водонепропусним септичким јамама које ће празнити јавно комунално предузеће или друго овлашћено правно лице;
- планским решењем су уважени и сви други услови за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које је прописало надлежно јавно комунално предузеће;
- на простору за трафо-станице планиране су све мере заштите од неконтролисаног испуштања трафо-уља из трансформатора, у случају хаваријског изливања трафо-уља, садржај ће се уклонити на безбедан начин, према прописима о заштити површинских и подземних вода;
- забрањено је било какво испуштање трансформаторског уља у атмосферску или било коју другу канализациону мрежу, на околне површине и у површинске и подземне воде;
- забрањено је у површинске и подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу угрозити квалитет (еколошки статус) тј. узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чл. 97. и 133. (став 1. тачка 9.) Закона о водама;
- забрањено је у површинске и подземне воде испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских; уколико се планира испуштање осталих отпадних вода у водотоке, претходно се морају комплетно пречистити (предtretман, примарно, секундарно или терцијарно), тако да задовољавају прописане граничне вредности квалитета ефлуента према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12).

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### 3.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 7”, која се налази у Улици хероја Пинкија и ТС 110/20 kV „Нови Сад 5”, која се налази северно од подручја. Део конзума се тренутно снабдева електричном енергијом из ТС 35/0,4 kV „Телеп” која се налази на Футошком путу. Ове ТС ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Локације ТС приказане на графичким приказима се могу налазити и на другим парцелама у непосредном окружењу, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“, које је потребно прибавити приликом израде даље пројектно-техничке документације. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. 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. Постојећу ТС која се налази у блоку 500, поред осовинске тачке број 9349 потребно је изместити у објекат планиране јавне гараже у истом блоку. Тачан положај ТС у оквиру гараже ће се одредити у даљој пројектној документацији. Измештање ТС извршити након изградње јавне гараже. 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. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити носивост плоче изнад дела сутерена за укупно 15 Т (тона) ради изградње ТС као и камионског приступа истој, ради редовног и хаваријског одржавања.

Нову ТС је потребно изградити на планираној зеленој површини између улица Гирила и Методија и Булевара Патријарха Павла. Тачна локација будуће ТС на планираној зеленој површини ће се одредити у даљој пројектно-техничкој документацији.

Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре“ у размери 1:2500, посебно се планира:

- у блоку број 496 на подручју намењеном вишепородичном становању локација нове ТС ће се одредити приликом израде урбанистичког пројекта;
- у блоку намењеном општеградском центру у западном делу подручја између улица Футошке и Петефи Шандора локације нових ТС ће се одредити према динамици изградње планираних објеката и према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“;
- у блоку број 437 на подручју намењеном општеградском центру уз Булевар патријарха Павла, локације нових ТС ће се одредити прилом израде урбанистичког пројекта

Постојећу надземну средњенапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који су у власништву Акционарског друштва „Електроурежа Србије”, Београд (у даљем тексту: ЕМС АД):

- 110 kV број 127/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Нови Сад 3” и
- 110 kV број 1217 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Нови Сад 7”.

Према условима прибављеним од ЕМС АД планирана је изградња кабловског вода који ће повезати ТС „Нови Сад 7” са ТС 110/20 kV „Нови Сад 5”, а услови за његову изградњу су дефинисани у Плану детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5” – ТС „Нови Сад 7” („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/16).

У случају изградње у заштитном појасу далековода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави предузећу ЕМС АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице рова износи 2 m за напонски ниво 110 kV. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз предходну сагласност ЕМС АД) и забрањено је измештање постојећих кабловских водова.

Кабловски водови се обично постављају у троугластом снопу или у равни на просечној дубини од 1,2 m. Постоји могућност да су каблови на мањој или већој дубини од наведене. На захтев се достављају подаци о дубини полагања кабла, дубини рова, ширини рова, као и остали технички подаци од интереса.

Преко подручја прелази далековод 35 kV. Овај далековод је могуће демонтирати и изградити подземно у постојећим и планираним регулацијама улица, уз сагласност и услове надлежног електродистрибутивног предузећа. Док је далековод у функцији морају се поштовати услови заштите, односно у заштитном коридору овог далековода који износи укупно 32 m није дозвољена изградња објеката осим уз услове и сагласност надлежног електродистрибутивног предузећа.

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

### **3.3.2. Снабдевање топлотном енергијом**

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

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I” уз Државни пут ИБ-12, па све до мерно-регулационих гасних станица (МРС) „Телеп I”, МРС „Телеп II”, Из свих МРС ће полазити мрежа притиска до 16 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у

објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Планира се да се из гасификационог система снабдевају углавном објекти спратности до П+2 и инсталисаног номиналног капацитета мањег од 50 kW. На гасификациони систем се могу прикључити и објекти веће спратности уколико не постоји могућност прикључења у топлификациони систем.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) „Запад”. Од ове топлане је изграђена вреловодна мрежа дуж Футошког пута, Булеvara Европе и Булеvara патријарха Павла. Планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстаница у објектима. Планира се да се из топлификационог система снабдевају објекти на подручју Телера, спратности од П+2, као и инсталисаног номиналног капацитета већег од 50 kW. На топлификациони систем се могу прикључити и објекти мање спратности уколико на подручју постоји изграђена топлификациона мрежа. Ако (у складу са условима надлежног имаоца јавног овлашћења) нема техничких могућности за прикључење на топлификациони систем, објекти се могу прикључити и на гасификациони систем, уколико постоји изграђена гасоводна мрежа.

### 3.3.3. 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

Системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; 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, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена, партерно), за осветљење рекламних паноа и

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

- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

### **(Хидро) Геотермална енергија**

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

### **Енергија биомасе**

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

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

### **3.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела,
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.),
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају,
- размотрити могућност постављања зелених 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 електрична возила 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 и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

### 3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању на улазним правцима, спортским центрима, спортско-рекреативним и парковским површинама, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- 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.

У источном делу Адица се налази средњеталасни радио-предајник Радио-телевизије Војводине са антенским стубом висине 60 m. Око антенског стуба формирана је заштитна зона полупречника 60–80 m. На подручју постоји и радио-релејни коридор Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ од емисионе станице Црвени чот до Радио-телевизије Војводине у Сутјеској улици број 1 који се задржава, уз законом прописане услове заштите.

#### **4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА**

Озелњавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, озелењени сквер), као и површина у оквиру осталих намена (вишепородично становање, општеградски центар, гараже), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

##### **4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене**

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, средње школе, здравствене установе, разноврсне јавне службе, гараже, паркови, озелењени скверови и површине за игру деце, те заштитно зеленило), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Посебна пажња се посвећује планирању паркова, скверова и зеленила унутар заједничких блоковских површина уз просторе намењене вишепородичном становању. За избор садног материјала планирају се претежно саднице аутохтоних сорти, док се у мањој мери користе саднице алохтоних сорти (сорте са других подручја), које нису инвазивне, а

прилагодљиве су условима средине. Планирају се стазе у оквиру зелених површина у зависности од саме намене зелене површине: главне стазе у ширини од 2 m, док споредне могу да буду у ширини око 1,5 m. Избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Зеленило осталих намена – на парцелама породичног и вишепородичног становања, те на комплексима општеградског центра, пословања, спорта и рекреације, као и верског комплекса планира се у складу са наменом и функцијом објекта на парцели. Ширину стаза и избор материјала за стазе треба прилагодити начину коришћења зелене површине.

Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризоати и задржати у највећој могућој мери.

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на растојању од 10 m, уколико се оно сади у зеленим тракама уз паркинг-просторе, или иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу.

### Парковске површине

У западном делу насељеног места Телеп, између улица Тицанове, Јована Поповића и Банијске планиран је парк, за који је у претходном периоду израђен урбанистички пројекат – „Урбанистички пројекат малог парка на Телепу”.

Поред ове парковске површине, у овом делу планиране су још две парковске површине, једна у Суботичкој улици, а друга у Шумској улици.

Парковска површина у Шумској улици формираће се око инфраструктурног комплекса за информационе технологије у оквиру којег је постојећи средњеталасни предајник. Специфичност ове парковске површине је заштитни појас у оквиру ког је забрањена садња високе вегетације. До укидања или измештања средњеталасног предајника није могућа садња високог зеленила и коришћење простора у заштитној зони предајника, тј. на растојању 60–80 m од подножја стуба. Планиране парковске површине потребно је обликовати по принципима пејзажног уређења, са акцентом на заштити од неповољних утицаја ветра и непожељне инсолације, због чега је потребно израдити урбанистички пројекат. Концепт уређења треба да садржи главну пешачку променаду која ће повезати шеталиште дуж Шумске улице са Улицом маршала Жукова (води ка планираном новом центру Адица), рекреативну стазу за бицикле и ролере, трим стазу, мањи скејт парк и травњак са платоом за сценска дешавања наспрам насипа, травњак за окупљање становника и игру деце у близини Улице Десанке Максимовић.

Остале парковске површине на простору у обухвату Плана планиране су у источном делу насељеног места: две веће површине уз Булевар патријарха Павла и Улицу Ђирила и Методија, једна мања површина у Улици Рејмонтовој, и парковске површине у Морнарској улици и Улици Јернеја Копитара, са источне и западне стране.

У оквиру свих планираних парковских површина планира се поставка мреже пешачких стаза, као и поплочани платои за окупљање корисника простора. Облик и димензије пешачких стаза и платоа биће усклађене са обликом и димензијама саме парковске површине, постојећом вегетацијом (уколико је има) и просторном организацијом осталих планираних садржаја. Поплочавање платоа и стаза вршити

природним материјалима, отпорним на гажење и прилагођеним потребама свих корисника (ситна ризла).

Поред стаза, у оквиру парковских површина планира се поставка комплетног урбаног мобилијара (чесме, канте, клупе, декоративна и функционална расвета), као и водене површине (водена огледала и сл.). Обавезна је поставка и елемената за игру деце, а у складу са просторним могућностима могуће је планирати површине намењене спорту и рекреацији (теретана на отвореном, мањи спортски терени и сл.). Дечија игралишта морају бити поплочана адекватним еколошки прихватљивим и безбедним материјалима. У оквиру већих парковских површина могућа је поставка простора за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђеног сигурносном оградом.

Обавезно учешће зелених површина је 80 %, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. Обавезна је поставка високе вегетације ободом парковских површина и уз пешачке стазе, осим када је реч о парковској површини око инфраструктурног комплекса, где због ограничавајућих фактора није могуће да дрвореди прате стазе. У оквиру свих планираних паркова неопходно је планирати садњу и аутохтоних и алохтоних врста, са акцентом на аутохтоне сорте. Декоративном вегетацијом нагласити улазе и најатрактивније делове парка. У деловима намењеним за поставку дечијих игралишта, при избору садног материјала треба избегавати врсте са бодљама и отровним плодовима, као и алергене врсте. Такође, могуће је планирати декоративне цветне леје уз водене површине или неке друге делове парка које посебно треба нагласити. Приликом озелењавања парковских површина, бирати врсте различитог колорита, времена листања и цветања, како би парк био функционалан и визуелно пријатан током целе године.

Специфична парковаска површина планира се у виду сегмената у три суседна блока на нижим деловима терена насељеног места Телеп, где депресије имају функцију сакупљања атмосферских вода. Проблеми плавлјења ових терена у време великих киша и високих подземних вода намећу потребу да се виши делови земљишта покрију травњаком и дрвећем које подноси високе подземне воде и делимична плавлјења. Нижи делови би се оставили као слободна површина ради одржавања самог система одвођења воде, док се не изгради планирани затворени систем, када ће се благим засипањем простор квалитетно уредити, уз обавезну поставку пешачких веза са околним стамбеним простором. У оквиру ових површина потребно је одабрати садни материјал коме одговара влажније земљиште. Потребно је планирати игралишта за децу различитих старосних доби, канте, клупе, као и партерну архитектуру, а у оквиру једног од сегмената планира се и простор за истрчавање и игру кућних љубимаца, обезбеђен сигурносном оградом.

На графичком призу број 3.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са планом зеленила” у размери 1:2500 приказана су могућа решења уређења планираних парковских површина, а урбанистичким пројектима биће дате тачне смернице и параметри за реализацију горе наведених планираних површина.

### **Озелењени скверови (са теренима за игру деце или просторима за истрчавање паса)**

Озелењавање скверова потребно је уредити у геометријском или слободном стилу. Садржај биљног материјала претежно треба да буде од аутохтоних и делом алохтоних сорти. Потребно је планирати садњу врста различите спратности, као цветне врсте.

Дрвенасте и жбунасте сорте потребно је планирати од лишћарских, зимзелених или четинарских сорти. При уређењу зелених површина потребно је планирати и урбани мобилијар (канте клупе и расвета), као и чесме, а могуће је планирати и поставку статуа, биста и слично. У зависности од величине и локације сквера потребно је планирати и мања дечија игралишта, која је потребно оградити заштитним зеленилом. При избору врста за озелењавање ових простора, водити рачуна о томе да то не буду алергене биљке и биљке које имају отровне плодове, бодље.

На већим зеленим површинама потребно је планирати простор за истрчавање паса, које је потребно оградити.

### **Заједничке блоковске површине (зеленило, дечија игралишта, колско-пешачки приступи)**

Заједничке блоковске зелене површине сконцентрисане су у највећој мери у оквиру блокова уз Булевар патријарха Павла, и представљају простор намењен окупљању, рекреацији и мирном одмору станара блокова вишепородичног становања. Најважнија функција ових зелених површина јесте стварање повољних микроклиматских услова за станаре као примарне кориснике, а потом и за остале кориснике који ће гравитирати ка њима. Минимално учешће зелених површина у оквиру парцела намењених заједничким блоковским површинама мора бити 30 %, од чега високо и средње високо зеленило треба да буде 60 %. Поред високе вегетације, неопходно је планирати садњу декоративних жбунастих вртса, а могућа је и поставка цветних леја. Пешачке стазе и платои за окупљање обавезан су садржај сваке заједничке блоковске површине. Приликом дефинисања облика и димензија пешачких стаза и платоа треба узети у обзир положаје колско-пешачких приступа и осталих садржаја.

У оквиру ових зелених површина и у зависности од величине потребно је планирати просторе за игру дече (различите справе за игру, терени за мали фудбал, кошарку и сл.), као и рекреативни садржај за одрасле (теретана на отвореном, шаховске табле и сл.). Дечија игралишта морају бити поплочана адекватним, еколошки прихватљивим и безбедним материјалима.

Одабиром садног материјала потребно је водити рачуна да се саде биљке које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама. У оквиру ових површина не планира се простор за истрчавање и игру кућних љубимаца.

Приликом планирања уређења ових зелених површина, потребно је планирати и поставку урбаног мобилијара (канте, клупе и расвета), као и чесме.

### **Спортско-рекреативни комплекс**

Спортско-рекреативни комплекс планиран је у источном делу простора у обухвату Плана, уз јужну границу средње школе (Гимназија „Лаза Костић“). Зеленило овог планираног комплекса треба да се базира на поставци ободног, вишеспратног, зеленог, заштитног појаса. Основна функција заштитног појаса јесте изолација и спречавање негативних утицаја околине (прашина, бука и сл.) на спортски комплекс. При озелењавању остатка спортског комплекса треба водити рачуна о просторној организацији садржаја (спортке хале, спортски терени, саобраћајнице, паркинзи и сл.). Отворени спортски терени могу уз објекат заузети максимално до 60 % површине

парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %, од чега минимум 60 % мора бити под високом и средње високом вегетацијом. Минимално 20 % површине парцеле мора се озеленети.

Избор врста садног материјала за озелењавање спортског комплекса треба оријентисати ка аутохтоним врстама, са великом лисном масом, због што боље санитарне функције у погледу пречишћавања ваздуха, а потом и регулације температуре. Декоративном вегетацијом нагласити прилазе и улазе у комплекс и објекте. Паркинг-просторе у оквиру комплекса покрити крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће у оквиру паркинга садити на растојању од 10 m или иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним за садњу дрвета. Отвори за дрвеће планирани су као розете пречника минимум 1,2 m или квадратне (1,2 m × 1,2 m) са заштитном декоративном решетком. Овакав вид садње високе вегетације могуће је применити и у оквиру попличаних платоа у спортском комплексу, уколико просторна организација то дозвољава.

### **Заштитно зеленило (зеленило уз Шумску улицу)**

Заштитно зеленило на простору у обухвату Плана пружа се дуж Шумске улице, уз постојећи секундарни насип. У појасу ширине 10 m од ножице планираног секундарног насипа мора се оставити слободан простор за радно инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена садња растиња – жбуња и дрвећа. Обзиром да се у одређеним деловима планира измештање, односно промена положаја секундарног насипа, мења се и зона заштите. Зоне заштите постојећег и планираног секундарног насипа приказане су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“. До реализације планираног положаја секундарног насипа, примењује се зона заштите постојећег насипа.

У оквиру заштитног зеленила ограничавајући фактор представља и планирани колектор, који такође има своју зону заштите. Заштитна зона колектора износи 3 m од осовине цеви и у тој зони важе иста правила за озелењавање наведена у претходном ставу, а која се односе на заштитни појас ширине 10 m од ножице планираног секундарног насипа.

Остатак површине намењене за заштитно зеленило планира се као уређен простор под високом и средње високом вегетацијом и декоративним жбунастим врстама. Поред вегетације, могуће је организовати и друге садржаје дуж Шумске улице (стазе, платое, мања дечија игралишта, теретану на отвореном, урбани мобилијар, изложбене просторе и сл.). Комплетно уређење овог простора, параметри и смернице за реализацију истог, утврдиће се урбанистичким пројектом.

### **Зеленило уз примарни насип**

У појасу ширине 10 m од ножице насипа мора се оставити слободан простор за радно-инспекциону стазу за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве. У овом појасу није дозвољена садња растиња – жбуња и дрвећа.

У појасу на удаљености од 10 до 20 m од ножице насипа може се формирати зелени појас од украсних трава и ниског растиња – жбуња, а други видови партерног уређења само уз услов да укопавање у постојећи терен може бити максимално до дубине хумусног слоја (до 30 cm).

У појасу на удаљености од 20 до 30 m од ножице насипа може се садити ниско растиње – жбуње и украсне траве.

У појасу на удаљености од 30 до 50 m од ножице насипа могућа је садња средње високе вегетације, са неинвазивним кореновим системом чија дубина продирања у тло не прелази 1 m.

Сва горе наведена ограничења у погледу озелењавања овог простора прописана су у условима издатим од надлежног предузећа.

### Разноврсне јавне службе

Под разноврсне јавне службе спадају: градска управа и седишта месних заједница, домови културе са сродним садржајима, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе и сродне здравствене установе, социјалне и сродне службе, ветеринарске станице, амбуланте и заштита животиња и остале комуналне службе.

На јавним површинама намењеним за разноврсне јавне службе планира се уређење зелених површина које првенствено треба да допринесу атрактивности амбијента. Планира се садња листопадних или четинарских врста различите спратности (дрвеће, жбуње, цветне површине и повијуше), у складу са партерном архитектуром и наменом објекта. Минимално учешће зелених површина је 20 %, у случају дефицита простора услед специфичности организације комплекса). При избору садног материјала преднос дати аутохтоним врстама, а на најатрактивнијим, истакнутим деловима користити декоративне, алохтоне врсте. Уз оградe планираних комплекса установа разноврсних јавних служби обавезна је поставка живе оградe, са спољашње стране од адекватних врста (ватрени грм, шимшир, ливорвишња и др.). Висина живе оградe мора бити иста или виша од оградe комплекса.

Сви паркинг-простори у оквиру комплекса морају бити покривени крошњама високе лишћарске вегетације.

### Гараже

Крајње етаже (целе или делови) планираних јавних гаража планирају се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем.

Озелењавање равних кровова гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интезивни, полуинтезивни или комбиновани). У зависности од одабира дебљине супстрата планира се адекватан биљни материјал, који је при том прилагођен и другим спољашњим факторима (прејака инсолација и удари ветра).

Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm са свим неопходним слојевима, у зависности од врсте зеленог кровног врта. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm).

При формирању зелених кровова постављају се травнате површине, користе се неке врсте перена (трајница) и украсне траве. Овакав начин озелењавања захтева одржавање и поставку инсталација и дренажних система. 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.

Планирају се и други садржаји (гарнитуре за седење, дечија, фитнес на отвореном и сл.) према потребама корисника простора.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова (самим тим и објекта) и структуре испод врта. Једна од многих позитивних страна кровних вртова је то што се природи враћа део одузет изградњом објекта и саобраћајница, доприноси се побољшању одрживих карактеристика бројних аспеката грађења, међу којима су уштеда енергије и воде, еколошка равнотежа изграђене средине, квалитет непосредног окружења итд.

Ободом кровног врта, као и на зидовима планираних гаража обавезна је поставка вертикалног зеленила на најмање 50 % површине фасадног платна. На зидовима гаража планира се поставка класичног вертикалног зеленила, односно различитих конструкција са зеленилом. Што се тиче ограђивања кровног врта, предлаже се да се зелени зид формира од пузајућих врста биљака које ће се пружати по поцинкованој челичној конструкцији висине минимум 2 m. Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан).

Наведени параметри представљају смернице које морају бити испоштоване приликом израде урбанистичког пројекта који је обавезан за реализацију планираних јавних гаража.

### **Образовне установе (предшколске установе, основне и средње школе)**

Ободом комплекса образовних установа обавезна је поставка вишеспратног зеленог заштитног појаса. Остатак комплекса треба уредити у слободном стилу у складу са потребама корисника. Минимум 30 % укупне површине комплекса мора бити под зеленилом, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације. При избору садног материјала треба избегавати врсте са бодљама и отровним плодовима, као и алергене врсте. Такође треба водити рачуна о односу аутохтоних и алохтоних врста, као и о односу лишћарских и четинарских врста. Потребно је садити претежно аутохтоне сорте (лишћарских или четинарских врста), а сам однос аутохтоних и алохтоних сорти треба да буде у односу 80 : 20 %. Декоративним (алохтоним) врстама треба нагласити прилазе и улазе у комплексе и објекте, и атрактивна места у оквиру комплекса. Однос у процентима за садњу лишћарских (или зимзелених) и четинарских врста дрвећа треба да буде 70 : 30 %.

Целокупан слободан простор мора бити опремљен мрежом пешачких стаза и платоима за окупљање, чије карактеристике (облик, димензије, врста поплочања и др.) морају бити прилагођене потребама свих корисника, без обзира на узраст, пол или друге особине (нпр. лица са посебним потребама). Поред стаза и зеленила, у оквиру комплекса обавезна је поставка адекватног урабног мобилијара (клупе, канте, расвета, чесме), а могућа је, у складу са просторним могућностима, и поставка монтажно-демонтажних

едукативних павиљона, жардинијера са различитим врстама биљака (едукативне урбане баште) и сл.

Уз оградe планираних образовних установа, свуда где то просторна организација на парцели дозвољава, обавезна је поставка живе ограде, са спољашње стране, од адекватних биљних врста (ватрени грм, шимшир, ловор вишња и др.). Висина живе ограде мора бити иста или виша од ограде комплекса.

С обзиром на сродност намена (предшколске установе, основне и средње школе) наведени параметри могу се применити на у оквиру све три намене.

### **Здравствене установе**

Зеленило око здравствених установа има пре свега веома велику санитарно-хигијенску улогу у погледу стварања што повољнијих микроклиматских услова за боравак пацијената. Поред ове, зеленило ових простора има и естетку функцију, како би се обезбедио пријатан визуелни карактер простора у коме бораве пацијенти.

Озелењавање слободних површина око здравствених установа треба да се базира на поставци ободног зеленог заштитног појаса који би визуелно одвојио сам простор од околних намена, и спречио негативне утицаје околине (прашина, издувни гасови, бука и сл.). Зелене површине у оквиру ове намене треба да заузимају минимум 20 % комплекса, али у изузетним случајевима тај проценат може бити и мањи. Од укупне површине под зеленилом најмање 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације. Остатак простора треба озеленити у складу са просторном организацијом садржаја комплекса. Паркинг-просторе покрити крошњама високе лишћарске вегетације. Главне прилазе објектима потребно је уредити декоративним дрвенастим и жбунастим врстама. Потребно је садити претежно аутохтоне и у мањем проценту алохтоне сорте (однос 80–20 %). Приликом садње новог зеленила потребно је комбиновати саднице лишћарских и четинарских сорти. У оквиру уређења зелених површина потребна је поставка и партерног мобилијара (канте, клупе и расвета).

### **Улично зеленило**

Зеленило у оквиру саобраћајних површина планира се у виду једноструких или двоструких дрвореда постављених према садржајима попречних профила улица. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. У уличним профилима где услови дозвољавају, потребно је планирати размак између дрвећа од 10 m. Поставку стабала у оквиру дрвореда треба ускладити и са позицијама колских и пешачких приступа парцелама.

Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу отпорношћу на гасове, дим и праšину. Саднице планиране за подизање дрвореда треба да буду школоване, старости минимум 10 година.

Паркинг-просторе потребно је уредити адекватним материјалима за путничке аутомобиле, а код сваког четвртог паркинг места (2,5 m × 5 m) потребно је планирати дрво. На планираним просторима за садњу дрвећа, површина око стабала треба да буде покривена заштитном декоративном решетком. Сходно таквом уређењу простор може да служи као паркинг за бицикле.



### **Зеленило заштитних коридора**

У зонама заштитних појасева инфраструктурних коридора (електроенергетски коридор и ТС 110/20 kV и средњеталасни предајник) није дозвољена садња високе вегетације. Овај простор уредити садњом декоративног ниског жбуња и украсних трава.

#### **4.2. Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена**

##### **Породично становање, вишепородично становање и опште стамбене зоне**

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Парцеле породичних објеката треба уредити у пејзажном стилу, по жељи корисника. Препоручује се употеба лишћарских и четинарских врста различитог колорита, спратности и периода листања и цветања, како би се постигао што декоративнији вегетациони склоп током целе године. У делу парцеле оријентисаном ка улици пожељно је формирање живе оgrade. Минимум 20 % парцеле породичног становања мора бити под зеленилом.

Слободне зелене површине у склопу вишепородичног становања и опште стамбене зоне, поред листопадне и четинарске вегетације, декоративних жбунастих и цветних врста, треба да буду опремљене пешачким комуникацијама и адекватним урбаним мобилијаром, те просторима са елементима за игру деце. Поред наведених садржаја, у зависности од просторних могућности могуће је организовати и друге садржаје, попут теретане на отвореном и сл. Минимум 20% површине комплекса намењене вишепородичном становању мора бити под зеленилом, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. Изузетак представљају парцеле које на графичким приказима већ имају утврђене зоне изградње и/или обавезујуће зелене појасеве и где није могуће постићи ове параметре. Уколико се у оквиру ових комплекса паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже.

Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта изнад гаража у оквиру комплекса вишепородичног становања вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

##### **Општеградски центар и вишепородично становање са елементима линијског центра**

Зеленило у оквиру општеградских центара (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти) има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Прилазе и улазе у објекте треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом.

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања већих густина са елементима линијског центра, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше).

Око посебних ванстамбених објеката (пословни центар, хотел, студенски дом) озелењавање је потребно ускладити и са околном архитектуром објеката. Предлаже се уређење зелених површина вишеспратним зеленилом декоративних садница.

Озелењене површине у оквиру горе наведених намена треба да заузимају минимум 25 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. Изузетак представљају парцеле које на графичким приказима већ имају утврђене зоне изградње и/или обавезујуће зелене појасеве.

Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клупе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Уколико се у оквиру ових комплекса паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

Озелењавање комплекса станица за снабдевање горивом има и заштитну функцију, јер је потребно да ублажи негативне утицаје на окружење других намена. Густ заштитни појас од зеленила различите спратности треба формирати тако да се комплекс станице за снабдевање горивом одвоји од околних намена које је окружују. Постојеће зеленило се обавезно задржава, а приликом реконструкције или доградње, учешће зеленила у оквиру комплекса станице за снабдевање горивом мора бити минимум 15 %.

### **Пословање на улазним правцима**

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас од врста различите спратности, оријентисан ка ободним деловима комплекса у циљу одвајања од околних намена. Сви паркинг-простори у оквиру комплекса морају бити покривени крошњама високе лишћарске вегетације. Прилазе и улазе у комплексе и објекте унутар комплекса треба нагласити декоративном вегетацијом, а остатак простора треба уредити у складу са просторном организацијом садржаја комплекса. Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара и четинара које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета). Минимална површина под зеленилом у радним зонама је 25 % од укупне површине комплекса, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

### **Спортски центри**

Планира се фазна изградња спортских центара, при чему је озелењавање потребно прилагодити различитим теренима за спорт и рекреацију, односно зеленило око терена потребно је прилагодити врсти спортске игре. Треба избегавати садњу високог растиња уз саме терене, како не би дошло до ломљења грана и опадања лишћа, које би притом могло да изазове сметње у коришћењу простора. С обзиром на то да су спортски центри позиционирани тако да их окружују објекти општеградских центара, потребно је

формирати ободни заштитни вишеспратни појас од лишћарске и четинарске вегетације у комбинацији са шибљем, како би се смањили међусобни негативни утицају двеју граничних намена (бука, прашина и сл.). Минимално учешће слободних и зелених површина износи 20 % од укупне површине намењене за спортски центар.

Административне као и друге услужне објекте потребно је нагласити декоративним садницама различите спратности. Предлаже се садња сорти: крупноцветна магнолија (*Magnolia grandiflora L.*), ликвидамбар (*Liquidambar styraciflua L.*), јаворолисни платан (*Platanus x acerifolia Willd.*), источни платан (*Platanus orientalis L.*), копривић (*Celtis australis L.*), тунбергова жутика (*Berberis thunbergii DC.*), као и друге сорте листопадних, зимзелених или четинарских врста.

Сви паркинг-простори у оквиру комплекса морају бити покривени крошњама високе лишћарске вегетације.

### Туризам, спорт и рекреација

Озелењавање простора намењеног за туризам, спорт и рекреацију треба базирати на примени ниске декоративне вегетације (декоративно жбуње, цветне врсте и украсне траве) с обзиром на ограничавајуће факторе у погледу заштитне зоне далековода 110 kV и заштитних појасева примарног насипа. Наиме, северни део просотра налази се у зони заштите далековода 110 kV, где је забрањена садња високе вегетације. Јужни део овог простора такође има ограничења у погледу озелењавања, с обзиром да се налази уз примарни насип. Услови за озелењавање у оквиру заштитних појасева насипа наведени су у пододељку 4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене део Зеленило уз примарни насип и могу се применити при реализацији овог простора.

### Верски комплекси

Зеленило на комплексима постојећих храмова треба допунити квалитетном парковском вегетацијом, а простор око нових верских објеката озеленити вредним стаблима и богатом партерном вегетацијом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше), те употпунити пратећим урбаним мобилијарем (канте, клупе, расвета). Садњу вршити садницама од аутохтоних сорти различите спратности. Главне прилазе потребно је нагласити дрворедом, а слободне површине прилагодити за одвијање различитих обреда. Минимум 30 % површине верских комплекса мора бити под зеленилом, са учешћем високе вегетације у износу од 60 %

## 5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе на простору обухваћеном овим планом нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, као ни еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја.

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, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

## 5.2. Мере очувања културних добара

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су у складу са условима достављеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### Градитељско наслеђе

Увидом у регистар заштићених културних добара утврђено је да се унутар граница Плана не налази ни једно утврђено добро.

У евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као вредни објекти на списку претходне заштите, евидентирана су два добра, тј. две цркве:

- Римокатоличка црква Св. Елизабете у Улици Тирила и Методија број 11, из 1930. године (пројекат Михајла Плавеца под утицајем сецесије), са жупним двором из 1969. године (пројекат Александра Келемена из Новог Сада) и
- Калвинистичка црква у Улици Тирила и Методија број 7, из 1930. године (пројекат Јанош Филипа из Сремске Каменице).

С обзиром на то да добра поседују историјско-архитектонску вредност, утврђују се следеће мере заштите евидентираних добара:

- очување основних вредности просторног и функционалног склопа, као и сачуваних детаља у ентеријеру и екстеријеру – уз ажурно праћење стања и одржавање, захтева се очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика. Сви захвати на објектима и припадајућим просторима порти морају се спроводити према условима за спровођење мера техничке заштите које утврђује надлежни завод за заштиту споменика културе;
- нови објекти, уколико се граде у непосредној близини добара која уживају претходну заштиту, треба да поштују постојеће амбијенталне вредности склопа, њихови габарити и волумени морају бити у складу са габаритом објекта под претходном заштитом а намена примерена специфичностима система.

### Археолошко наслеђе

Унутар обухвата Плана, у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада постоје подаци о постојању једног локалитета са археолошким садржајем – археолошки локалитет број 8 – место звано „Велеђијев брег” у Улици Ватрослава Јагића број 21 (парцела број 6850 КО Нови Сад II и околне), где су пронађени археолошки налази који се повезују са средњовековним насељем Ke Sent Marton из XIV века. Ту је пронађен и ратнички гроб из позносредњовековног периода (XIV/XVI век).

Због постојања познатог локалитета са археолошким садржајем утврђују се следеће мере заштите:

- у зони познатог локалитета са археолошким садржајем и склетних налаза, приликом земљаних радова на изградњи и реконструкцији нових објеката и инфраструктуре обавезни су археолошки надзор и контрола земљаних радова а Инвеститори се обавезују да исходују мере техничке заштите и сагласности на пројектну документацију од надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата Плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, 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), одмах обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су нађени и о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### **Урбанистичка заштита амбијента**

Урбанистичком заштитом амбијента дела старог центра Телера, на површини од око 5 ha обухватају се делови блокова бр. 499, 501 и 502, односно озелењени комплекси двеју верских објеката, студентског дома, предшколске установе и део са средњом школом, те парцеле са кућама у улицама Ћирила и Методија бр. 20 до 58 и Јожеф Атиле бр. 11–13.

Заштита се примењује код реконструкције и замене постојећих објеката општеградског центра да би, у окружењу наведених јавних и верских објеката, очувала заматак централитета у некадашњем повртарском крају обележеном мађарском културом. Заштита се састоји у ограничавању спратности до П+1+Пк и усмеравању обликовања објеката ка примени традиционалних елемената, материјала, боја и облика.

## **6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

### **6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови**

#### **Литолошка класификација и погодност терена за изградњу**

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана заступљен је терен непогодан за изградњу. Оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>. Могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање.

Литолошку класификацију чини старији речни нанос, глиновито-песковит, до извесног степена консолидован.

Целокупан простор у обухвату Плана налази се у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

### **Педолошка структура**

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на алувијалном наносу – карбонатни,
- чернозем на алувијалном наносу – излужени.

### **Климатске карактеристике**

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули  $72,8 \text{ mm/m}^2$  и децембар  $58,5 \text{ mm/m}^2$ , и два минимума – март  $35,3 \text{ mm/m}^2$  и септембар  $33,4 \text{ mm/m}^2$ , при чему је укупна сума воде од падавина  $593 \text{ mm/m}^2$ .

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

Релативна влажност ваздуха се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

### **Сеизмичност**

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје обухваћено Планом се налази у зони  $8^\circ$  MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за  $\pm 1^\circ$  MCS што је потребно проверити истражним радовима.

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

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и осталим прописима који регулишу ову област.

С обзиром на то да се простор у обухвату Плана налази у непосредној близини планираног моста у продужетку Булевара Европе, и уз фреквентне градске саобраћајнице (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Футошки пут), и да се на овим деловима планира вишепородично становање високих густина, посебну пажњу потребно је посветити заштити обухваћеног простора од аерозагађења и буке, као и решавању проблема паркирања и стварању што повољнијих услова становања.

Планиране гараже за путничке аутомобиле, по својој квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима, треба да одговарају функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на стално влажење, погодни за чишћење и прање. Простор изнад подземних/надземних гаража неопходно је партерно уредити.

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Из тог разлога мора се водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији. Изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба да се наруши неопходна проветреност блокова.

У оквиру намена општеградског и линијског центра, као и пословања на улазним правцима нису дозвољени пословни садржаји чије делатности угрожавају животну средину у смислу аерозагађења, повећаних нивоа буке, стварања отпадних материја и др., као и садржаји који могу имати негативне ефекте на околно породично становање.

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 114/08), односно у складу са важећим прописима коју регулишу ову област.

### **Заштита ваздуха**

На простору у обухвату Плана, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Футошки пут и др.).

Планирањем нових јавних парковских и зелених површина на простору обухваћеном Планом на подручју Телепе, као и уређењем простора дуж појаса Шумске улице, те формирањем зелених појасева уз веће саобраћајнице, знатно ће се допринети квалитету микроклиматских услова. Такође, задржавањем постојећег зеленила у оквиру намене породичног становање и задржавањем и новим озелењавањем простора унутар планираних блокова вишепородичног становања, основне школе и предшколске установе, смањиће се аерозагађење обухваћеног простора.

Унутарблоковске просторе потребно је опремити одговарајућим урбаним мобилијаром. У оквиру њих предвидети просторе за дечију игру, одмор и окупљање становника, а кретање саобраћаја свести на минимум, чиме ће се побољшати ниво квалитета живота становника.

Формирање зелених површина имаће позитивне ефекте на смањење аерозагађења и на снижавање температуре у летњем периоду године због способности биљака да апсорбују и рефлектују сунчево зрачење.

Правна лица и предузетници који се баве складиштењем, дистрибуцијом и стављањем у промет нафте и нафтних деривата, дужни су да примењују техничке мере у циљу смањења емисија испарљивих органских једињења, у складу са чланом 44. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Контролу емисије испарљивих органских једињења из инсталација за складиштење и дистрибуцију нафтних деривата вршити у складу са чланом 43. Закона о заштити ваздуха.

Заштита ваздуха на обухваћеном простору ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

### **Заштита од буке**

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор, као и озелењавати слободне површине у што већој мери (нарочито ободне делове ка Булевару Европе).

### **Заштита земљишта**

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену, озелењавање слободних површина у што већем проценту, као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

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 и статичким и конструктивним карактеристикама објекта.



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

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама,
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање,
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу предвидети одговарајући контролисани прихват или предтретман на уређају за примарно пречишћавање.

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

### **Заштита од отпадних материја**

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, место и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

На основу планираних капацитета, броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда и постојећег стања на терену, Јавно комунално предузеће „Чистоћа” Нови Сад ће дефинисати потребан број контејнера. На основу ових података, на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери

1:2500, где год је могуће, у складу са положајем инфраструктуре, зелених површина, колских и пешачких приступа, одредиће се оријентациони положај места или зоне за постављање посуда за сакупљање отпада.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада, неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микролокацији која не би требала да угрози подземне инсталације водовodne и енергетске инфраструктуре, као и корење високог зеленила.

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

Потенцијални извори зрачења су извори нискофреквентног електромагнетног поља, као сто су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базе 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 јонизујућих зрачења;
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

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

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

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

### **Заштита од земљотреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени гласник РС”, бр. 89/19, 52/20 и 122/20) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

### **Заштита од поплава**

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав.

За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

### **Заштита од пожара**

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

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

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

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

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

## 8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор у обухвату Плана спроводиће се директно на основу овог плана, изузев простора који је дефинисан Планом детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5” – ТС „Нови Сад 7” Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/16).

У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта, што је дефинисано у одељку „10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА”.

## 9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, као и регулације, спратност, режимима изградње и заштита простора.

### 9.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградски и линијски центри) могу се планирати пословни садржаји (из домена терцијарне и кварталне делатности) а које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори стамбених просторија или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одговарајуће одвођење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада површини осталих намена минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта.

Код реализације стамбених објеката просечна минимална нето површина стана не сме бити мања од 50 m<sup>2</sup> (нето).

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалнима усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових објеката. Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор може почети од грађевинске линије на парцели или иза ње.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. Број планираних паркинг-места и планирани број станова и/или пословних простора на парцели односно у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m<sup>2</sup> корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено најмање једно паркинг-место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Паркирање је могуће планирати у приземним етажама објекта са дворишне стране за намене вишеспородично становање и општеградски и линијски центри, и то у целој висини приземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (паркирању) у друге намене.

Ограђивање парцела јавних и осталих намена (осим јавних блоковских површина где се ограђивање не дозвољава као и тамо где је Планом другачије утврђено) планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим оградама, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује, а капија се може отворити само у парцелу корисника. Могућност и начин ограђивања парцела које се делом или у целини налазе у зони заштите примарног одбрамбеног насипа или канала, утврђују се у складу са условима достављеним од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад. Нису дозвољене зидане ограде пуне висине.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

За зоне забрањене и контролисане изградње од 50 и 100m потребно је тражити услове како је то дефинисано у Анексу којим се утврђују услови за прилагођавање плана потребама одбране земље

## 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

### Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

На планираним објектима у оквиру намене општестамбене зоне, вишепородично становање, вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградског и линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, заједничкој блоковској површини и парковској површини, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели.

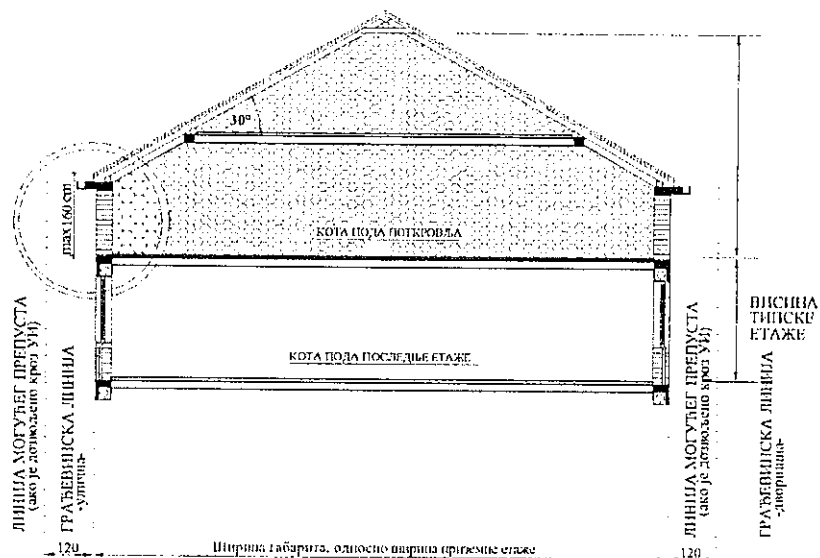
Исподи на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m , односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00m” у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

### Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, са равним кровом и као повучена етажа (Пс).

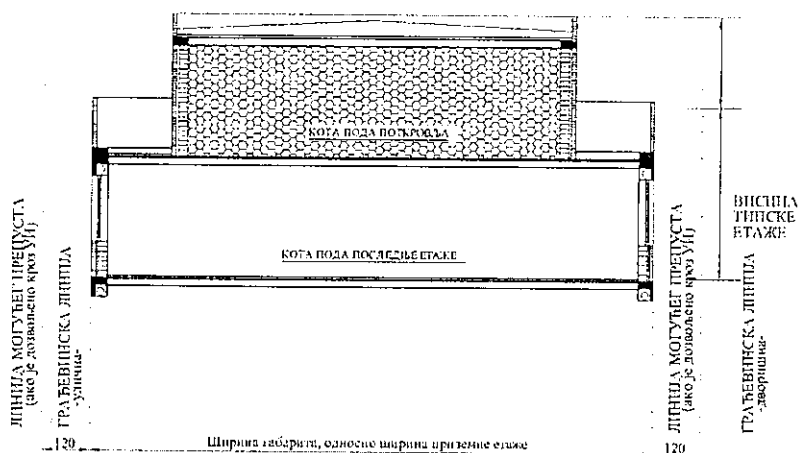
Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта, минимум 1,2 m уколико није другачије дефинисано на графичком приказу. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекти на којима се планира поткровна етажа (Пк), коси кров се пројектује максималног нагиба око  $30^\circ$ , (Слика 1). Висина налитка је 1,60 m.



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

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 2). Код објеката код којих је као последња етажа дефинисан повучени спрат (Пс), повлачење је за минимум 1,2 m са свих страна, уколико није другачије дефинисано (повлачење веће од 1,2 m или дефинисана страна објекта која се повлачи) на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” размери Р 1:2500.



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

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етаже у виду лучног (цилиндричног) крова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На објектима на којима није назначено поткровље – Пк, последња етажа је дефинисана као пуна етажа са равним или благо косим кровом нагиба до 10 %, сакривеног иза атике назитка максималне висине до 1 m.

Поткровна етажа (Пк) се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса. Осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

На објектима са поткровљем (Пк) које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката са повученом последњом етажом (Пс), могуће је наткривање конзолно препуштеним елементима до основног габарита објекта, који ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

### 9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. У пододељку 2.1. План регулације површине јавне намене дефинисане су површине јавне намене.

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

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.



Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10 %.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, изузев парцела планираних за изградњу спортског центра, која приступ обезбеђују преко пешачких пролаза или права службености пролаза преко парцела других намена. По правилу, парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину, припајају се суседној парцели која има излаз на јавну површину.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом”, у размери 1:2500 за површине јавне намене.

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

#### **9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена**

За намене општеградски и линијски центри у просторној целини 1 (део блока 437) и просторној целини 3 (део блокова бр. 408 и 409), вишепородично становање средњих и високих густина у просторној целини 6 (део блокова бр. 494 и 496) и спортске центре у просторној целини 4 правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.

##### **9.4.1. Породично становање (П–П+1+Пк)**

###### **Врсте и намене објеката**

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели (или више уколико се формира затворени комплекс породичног становања). Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката. Уместо стамбеног објекта, на грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбено-пословни објекти (са учешћем пословања до 50 % површине објекта), пословно-стамбени објекти (са учешћем пословања 50–80 % површине објекта) или чисто пословни објекти, али искључиво са оним делатностима које су усаглашене са стамбеном наменом, тј. оно пословање које не утиче значајно на квалитет становања у окружењу (да не загађује ваздух, земљиште, воду, као ни да светлосно и звучно не омета и/или угрожава становнике и кориснике породичних стамбених објеката). Два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објекат или при формирању комплекса на основу урбанистичког пројекта.

У оквиру намене породично становање могу се, уз услов да фреквенцијом саобраћаја, буком и др. не утичу значајно на основну намену, обављати пословне делатности које су еколошки и функционално прихватљиве: административне, услужне и комерцијалне делатности, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства и сл. У оквиру ове намене могуће је планирати објекте за технички преглед. Приземља стамбених објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, знатно повећане фреквенције саобраћаја (која би нарушила услове у којима се одвија саобраћај у улицама стамбеног карактера), односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену.

У главном објекту могуће је планирати највише три јединице, односно три стана или пословна простора. У случају да је постојећа парцела или планирана парцела уз толеранцију од 10 % мања од 200 m<sup>2</sup>, могуће је планирати максимално две јединице, односно два стана или пословна простора.

Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање, не дозвољавају се у стамбеним зонама. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл. У зонама породичне стамбене изградње, где парцеле имају директан излаз само на јавну саобраћајну површину ширине регулације мање од 8 m (колско-пешачки и колски пролази), планира се само породично становање, и не могу се реализовати пословни садржаји на парцели.

Изузетно, на већим парцелама од 1500 m<sup>2</sup>, уз обавезну израду урбанистичког пројекта, могуће је формирање и изградња стамбеног комплекса, спортско-рекреативног комплекса или комплекса за комерцијалне делатности којима ће се надоместити недостајући капацитети јавних градских функција. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта породичног становања, уз поштовање норматива за планиране намене и делатности.

Могућа је промена намене дела објекта, уз поштовање услова као за планиране објекте. Изграђени објекти – главни, помоћни и легализовани други објекти, могу се дограђивати у оквиру параметара датих за планирану изградњу нових објеката. Помоћни објекти су у функцији главног објекта, па то могу бити гараже, оставе, котларнице, летње кухиње, затворени простори за рекреацију (кућни базен, сауна, теретана и сл.) и пратећи пословни објекти. Једноставни објекти који не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила, стазе, платои, вртни базени, надстрешнице, дечија игралишта, дворишни камини, колски прилази, соларни колектори и сл.) могу се градити у складу са важећим законским прописима и они се не узимају у обзир приликом обрачуна заузетости и изграђености парцеле.

Унутар инфраструктурног коридора могућа је градња само уз сагласност надлежних институција.

## Правила парцелације

Парцелација и препарцелација неизграђених парцела намењених становању може се вршити под следећим условима:

- оптималне су парцеле ширине 12–15 m и дубине 30–45 m;
- за изградњу слободностојећег објекта минимална површина парцеле износи 300 m<sup>2</sup>, а улични фронт је најмање ширине 12 m;
- за изградњу двојног објекта на парцели као и објеката у прекинутом или непрекинутом низу минимална површина парцеле износи 200 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта је најмање 8 m;
- за изградњу стамбеног комплекса минимална површина парцеле износи 1500 m<sup>2</sup>;
- није могућа парцелација и подела постојећих парцела на више мањих уколико остварују свој излаз на саобраћајнице мање ширине регулације од 8 m (постојећи колски и колско-пешачки пролази);
- могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта могу бити до 10 %, осим за изградњу стамбених комплекса породичног становања где могућа одступања у погледу величине парцеле могу бити највише 5 %.

Максимална површина парцеле се не ограничава.

На крају слепих завршетака улица грађевинска парцела може имати улични фронт у ширини слепог завршетка улице, али не мање од 3 m. Могуће је формирати грађевинску парцелу мањег уличног фронта парцеле од прописаног, код знатних промена правца регулационе линије, када је неопходно одступити од правоугаоног облика парцеле и од управног положаја бочних граница парцеле према регулационој линији улице; услов је да парцела у већем делу буде прописане минималне ширине.

Могућа је подужна подела парцела код изграђених двојних објеката, при чему улични фронт новоформиране парцеле не може бити ужи од 7 m.

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од Планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.). На објекту је могућа реконструкција и текуће одржавање у оквиру постојећег хоризонталног и вертикалног габарита.

У зонама постојеће породичне стамбене изградње, где парцеле немају директан излаз на улицу, а постоји изграђен породични стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, односно приступ јавном путу пролазом чија ширина не може бити мања од 2,5 m (само у поступку озакоњења). Оваква решења се не планирају за парцеле на којима није реализована планирана намена породичног становања.

## Правила грађења

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката – слободностојећи објекти, двојни, у прекинутом или непрекинутом низу или, у случају већих парцела, могу се градити стамбени комплекси.

Типологија објеката која се планира на парцели зависи и од начина изградње на суседним парцелама.

На једној грађевинској парцели може се градити само један главни објекат и један, издвојени, помоћни објекат, а два и више стамбених објеката на парцели одобравају се само при легализацији објеката или код изградње стамбених комплекса.

#### Слободностојећи тип објекта

Слободностојећи тип објекта може се градити са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле у свему према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу

#### Тип објекта у прекинутом низу

Тип објекта у прекинутом низу може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова.

#### Тип објекта у непрекинутом низу

Тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, мора се градити са обавезним колским пролазом од 2,5 m, осим за објекте те врсте који се налазе на парцелама које имају излаз на јавну саобраћајну површину са две наспрамне стране.

#### Грађевинска линија

Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се у највећем броју блокова не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објеката (преко 50 %), а за изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3–5 m. У случају када је на графичком приказу дефинисана грађевинска линија, она представља минимално удаљење од регулационе линије, које је обавезујуће за изградњу нових објеката.

#### Спратност

Планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже, осим на подручју где је утврђен режим заштите хидротехничког објекта (примарног насиппа) и где је забрањена изградња подземних етажа, а дозвољена дубина фундарања највише 1 m. (видети графички приказ број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500). У осталом делу простора изградња подрумских и сутеренских етажа је могућа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена).

### Индекс заузетости парцеле

Индекс заузетости парцеле (површине до 600 m<sup>2</sup>) главним спратним и пратећим приземним објектима на парцели је до 40 %, а ради накнадне изградње приземних објеката може се повећати до 50 % само на парцелама на којима су изграђени објекти породичног становања, односно које су реализоване у планираној намени до усвајања овог плана. Делови парцеле површине преко 600 m<sup>2</sup> не улазе у обрачун заузетости и изграђености па се користе као слободне, неизграђене површине, осим у случају формирања затвореног стамбеног комплекса где се примењују исти параметри али без прорачуна на 600 m<sup>2</sup> површине парцеле.

Максимална развијена корисна површина породичне куће износи 480 m<sup>2</sup>, или бруто развијена грађевинска површина свих објеката на парцели износи до 600 m<sup>2</sup> (осим у стамбеним комплексима); овим ограничењем се повећава удобност и чува стандард породичног становања, а избегава се могућност изградње објеката непримерене величине и намене. Минимална површина стамбене јединице је 26 m<sup>2</sup>.

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила датих Планом и важећим нормативима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор, као и доградња до дозвољеног индекса заузетости. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени одколовоза максимално 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

### **Положај објеката на парцели**

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама или се од њих повлаче максимално 5 m у дубину парцеле, да би се уредила предбашта. Положај грађевинске линије одређује се у складу са већином изграђених објеката у суседству, који се разликује на појединим деловима Телера. За парцеле дубине до 30 m, главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационом линијом, или се од њих повлаче за 3 m. За парцеле чија је дубина већа од 30 m, грађевинска линија се утврђује на 3–5 m од регулационе линије. Спратни објекти се уколико је могуће постављају у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; изузетак су уске и дубоке парцеле на којима се спратни објекти могу поставити у делу парцеле који се пружа до 30 m од регулационе линије улице (изузетак су и затворени стамбени комплекси, чији објекти не смеју заклањати више од 20 % дневне светлости (осунчаности) и угрожавати приватност суседа, што се контролише кроз процес потврђивања урбанистичког пројекта у складу са Законом о планирању и изградњи).

Слободностојећи тип објекта може се градити са минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле 1,5 m са једне и 2,5 m са друге стране.

Тип објекта у прекинутом низу може се градити са удаљеношћу 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова.

Тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, може се градити са колским пролазом ширине 2,5 m.

У случају да се објекти у низу планирају у зони у којој постоје већином изграђени слободностојећи породични стамбени објекти, који се као такви задржавају, грађевинска линија се поставља уз поштовање свих правила о минималном удаљењу грађевинске линије од суседне парцеле на којој се налази слободностојећи објекат, а који су утврђени овим планом и важећим правилницима.

Било који тип стамбеног објекта може се градити са удаљеношћу од суседовог главног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а удаљеност може бити и мања уколико на зиду суседовог објекта нема отвора просторија за становање; односно, удаљеност новог објекта је минимално 2,5 m од суседног објекта прислоњеног на заједничку границу парцеле, када се не предвиђају отвори просторија за становање.

### **Обликовање објекта**

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Грађевински елементи изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони и сл.) могу да пређу регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу према улици до 1,2 m.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом.

У складу са традицијом, препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама или примена равних кровова (повучена етажа); изградња лучних кровова се не дозвољава. Коси кровови се граде без назитка или са назитком висине до 1,6 m. Нагиб кровних равни је максимално 33°. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање), а у оквиру таквог габарита могуће је формирање повученог спрата са повлачењем фасадног платна до габарита косог крова формираног са назитком 1,6 m. Могуће је формирати кровне баце, али не на више од 50 % фасадног платна.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објекта чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m.

### Услов за приступ и паркирање на парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Услов за изградњу објекта је да се обезбеди само један колски улаз на парцелу (колски улаз намењен путничким аутомобилима не може бити ужи од 3 m, нити шири од 6 m).

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) само у случају изградње комплекса, уз услов да они буду 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.

Паркирање се планира на парцели корисника, слободно или изградњом приземних гаража, применом параметра једно паркинг-место на један стан или пословни простор. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

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 требају бити 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.

На парцелама на којима се планирају објекти у непрекинутом низу, могуће је да се не планира колски приступ дворишном делу преко пасажа на сваком објекту у низу, већ приступ парцели обезбедити са правом службености пролаза преко суседних парцела или других парцела на којима се планирају објекти у низу.

### Услови за изградњу других објеката на парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Помоћни објекти – гараже, оставе, котларнице, летње кухиње, затворени простори за рекреацију (кућни базен, сауна, теретана и сл.) и пратећи пословни објекти могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта.

Једноставни објекти који не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила, стазе, платои, вртни базени, надстрешнице, дечија игралишта, дворишни камини, колски прилази, соларни колектори и сл.) могу се градити у складу са важећим законским прописима и они се не узимају у обзир приликом обрачуна заузетости и изграђености парцеле.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (аутоперионице, радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Планира се ограда парцеле у складу са правилима датим у пододелку 9.1. Општа правила.

Постојећи помоћни објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 0,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза не више од 2 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8 m.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада” бр. 60/10, 12/11, 17/11 – исправка, 1/12, 65/13 – др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 – аутентично тумачење, 63/15, 16/18, 31/19 и 59/19 и „Службени гласник РС“, број 6/21 – УС).

### **Породично становање у затвореним стамбеним комплексима**

Породично становање у комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1500 m<sup>2</sup>, где је могуће остварити квалитетније становање. Могућа одступања критеријума величине за изградњу стамбених комплекса породичног становања могу бити највише 5 %.

Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 40 %.

Сваки објекат може имати највише три стамбене јединице, а максимална развијена корисна површина појединачног објекта (нето) износи до 480 m<sup>2</sup>.

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30°, али су могући и кровови са блажим нагибима или равни (повучена етажа).

За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему је потребно озеленети најмање 20 % површине парцеле.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

### **Специфични услови за реализацију – блок број 444**

У блоку број 444, на будућем углу улица Петефи Шандора и Првوماјске, парцела број 5461/1 и део парцеле број 5461/3 планирају се за спајање у јединствену грађевинску парцелу. Ради задржавања квалитетног зеленила, грађевинска линија дворишних објеката се утврђује на удаљености 15 m од вишепородичног објекта на северу. Након формирања јавне површине за регулацију Првوماјске улице, због саобраћајних услова задржава се колски приступ на парцелу из Улице Петефи Шандора број 122, односно не дозвољава се подела новоформиране грађевинске парцеле.



#### 9.4.2. Општестамбене зоне

У општим стамбеним зонама планирају се површине у којима се врши постепена промена намене из породичног у вишепородично становање. У намени која је дефинисана као општестамбена зона могуће реализовати намену породично становање на парцели или вишепородично становање средњих густина.

Услови за породично становање у општим стамбеним зонама једнаки су условима за зоне породичног становања.

Вишепородично становање може бити заступљено у слободностојећим објектима или прекинутим и непрекинутим низовима. Вишепородично становање у оквиру опште стамбених зона подразумева луксузније становање (нижи и међусобно удаљенији објекти са мањим бројем станова и гаража на парцели, којој припада више зеленила са простором за игру деце). Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни.

Планирана спратност објекта је до П+3, изузетно П+3+Пс у складу са графичким приказом број 3.1. „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500.

Максимални индекс заузетости парцеле је до 40 %, изузетно 50% уколико је за одређене комплексе или парцеле наведено у специфичним условима за реализацију.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500 на одређеним парцелама утврђене су зоне изградње које представљају максималне зоне изградње планираних објеката. На оним парцелама на којима је утврђена грађевинска линија, планирани објекат се поставља на њу, а планирана зона изградње и врста објекта се пројектују у складу са параметрима дефинисаним овим планом.

Изузетно, у оквиру претежне намене општестамбене зоне, на парцелама са саобраћајним приступима на две улице, могуће је планирати локалитете за комплексе вишепородичног становања средњих густина, спратности до П+3 и максималног индекса заузетости 40 %. Саобраћајни приступ комплексу мора се обезбедити са обе улице на које излази, а како би се саобраћајно простор у што већој мери растеретио.

Ради нове изградње вишепородичних објеката, минимална површина грађевинске парцеле износи 600 m<sup>2</sup>, а минимална ширина парцеле 15 m. Изузетно, због реализованих суседних парцела, парцеле могу бити мање површине (до 450 m<sup>2</sup>) уз задржавање постојеће ширине уличног фронта парцеле.

Најмање 25 % површине парцеле мора бити под зеленилом, без паркинга, манипулативних површина, стаза и платоа.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели, у партеру или у подземној или сутеренској гаражи и то према нормативу једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору (најчешће 70 m<sup>2</sup> корисне (нето) површине пословног простора).

#### Положај објекта на парцели

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама или се од њих повлаче у складу са графичким приказом број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”. Објекти могу бити слободностојећи, у прекинутом или непрекинутом низу.

Слободностојећи тип објекта и објекат у прекинутом низу може се градити са минималном удаљеношћу од границе суседне парцеле 2,5 m, односно 3,5 уколико се у том делу планира колски прилаз парцели ван габарита објекта.

Тип објекта у непрекинутом низу, као и део двојног објекта, може се градити са обавезним колским пролазом ширине 3,5 m.

**Специфични услови за реализацију – блокови бр. 391, 399, 415, 427, 428, 443, 492, 493, 496, 497, 498, 501, 502 и урбанистичкој целини 7**

У блоку број 391, на парцели број 5503/1 се омогућава завршетак изградње започетог објекта у намени општестамбене зоне како би се напуштено градилиште активирало, а парцела привела намени. Планира се изградња објекта спратности П+2+Пк са помоћним објектом спратности П у дворишном делу парцеле, према графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”. Надзидак на главном објекту може бити до 1,6 m висине, а кров кос, нагиба до 33°.

На делу блока број 399, планира се замена барака са радничким становима у Неимаровој улици (парцела број 5244), односно изградња новог слободностојећег вишепородичног објекта (П+2+Пк).

Парцеле у блоку број 415 уз Далматинску улицу могу бити ширине минимално 12 m и површине минимално 450 m<sup>2</sup>.

На делу блока број 427, уз Улицу Илариона Руварца задржавају се постојеће парцеле које мењају намену, а не дозвољава се подела парцеле број 5428/1 и колски приступ преко планиране јавне површине – паркинга, који ће се изградити за потребе суседне здравствене установе; уз Јастребачку улицу, обавезно је издвајање делова парцела за проширење регулације улице, као и препарцелација, односно најмање по две парцеле треба да се споје у једну грађевинску парцелу.

У блоку 427, на парцелама бр. 5422 и 5427 (данас 7937), на којима је изведен објекат, даје се могућност изласка на део равног крова из постојећих станова у габариту од максимално 20% постојеће површине крова.

У блоку број 428 на парцелама уз Улицу Јована Поповића планира се општестамбена зона, односно изградња објеката спратности до П+3. Имајући у виду реализовано окружење и планиране намене дозвољава се одступање од правила утврђених овим планом у погледу површине парцеле. На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” дефинисана су обавезна спајања парцела, док остале парцеле могу бити самосталне. Грађевинска линија приказана на графичком приказу представља максималну зону изградње.

У блоку број 443, на парцели број 5678 налази се постојећи, легално изграђен вишепородични стамбени објекат спратности Су+П+1. С обзиром на величину и ширину фронта парцеле, као и на изграђено окружење, омогућава се доградња поткрове етажне надзидком максималне висине до 1,6 m и нагибом до 33°, а омогућава се и формирање кровних баца на највише 50 % дужине фасадног платна. У дну парцеле, на граници са парцелама бр. 5697 и 5698, могуће је изградити помоћни објекат спратности П, намењен за решавање паркирања за кориснике парцеле. Максимални укупни индекс заузетости парцеле је до 40 %.

У блоку број 492, део парцеле број 7415 намењује се за реализацију новопланиране улице, а највећим делом парцела се намењује за општестамбену зону, односно изградњу

стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности до П+3 уз Болманску улицу и П+1 уз новопланирану улицу. Планирану намену могуће је реализовати у границама постојеће парцеле, а након одузимања дела парцеле за регулацију улице. На парцели број 7415 могуће је задржавање свих постојећих стамбених и пословних објеката. Могуће је формирање нових парцела у површини од минимум 450 m<sup>2</sup> у делу, на којој је могуће изградити објекат П+3, индекса заузетости до 40 % у делу уз Болманску улицу, а у преосталом делу парцеле задржати пословне објекте или реализовати нови објекат, спратности до П+1, индекса заузетости до 40 %.

У блоку број 492, на парцелама 7417, 7418, 7419 и 7420 индекс заузетости може бити 50%.

На делу блока број 493, на формираној грађевинској парцели број 6882 омогућава се изградња објекта у непрекинутом низу, због чега се дозвољава одступање од 10 % у односу на дефинисани максимални индекс изграђености, као и индекс заузетости парцеле.

У блоку број 493, парцела број 6884 и део парцеле број 6885 се обавезно спајају. На новоформираној грађевинској парцели планира се изградња објекта спратности до П+3+Пс, и индекс заузетости до 50%.

У блоку број 494, на парцели број 6950/1 дозвољава доградња постојећег објекта до планираног индекса заузетости од 40%. У том случају могуће је задржавање постојеће парцеле. У случају изградње новог објекта, спратности до П+3, објекат се поставља на планирану грађевинску линију, у складу са правилима уређења и грађења утврђеним за ову намену.

У блоку 494, на парцелама бр. 6991 и 6986, које се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу, планира се изградња објекта спратности П+3+Пс, и максимални индекс заузетости 50%. Објекат се планира у оквиру максималне зоне изградње која је дата на графичком приказу број 3.1.

У блоку 496, на парцелама бр. 7199/1, 7198 и 7199/4, које се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу, планира се изградња објекта спратности П+3. Дозвољава се толеранција 10% у односу на планирани индекс заузетост 40%. Објекат се планира у оквиру максималне зоне изградње која је дата на графичком приказу број 3.1.

У блоку 497, на парцелама бр. 7236, 7264/1 и 7264/2, које се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу, планира се изградња објекта спратности П+3+Пс, и максимални индекс заузетости 50%.

У блоку број 498 планира се изградња објекта спратности до П+2+Пк, у свему према параметрима датим за ову намену а унутар зоне изградње дате на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”.

У блоку 501, на парцели број 7130/5, планира се изградња објекта до спратности П+2. На графичком приказу дата је максимална зона изградње у оквиру које се може градити објекат. Приликом изградње водити рачуна о удаљености објекта од трансформаторске станице, као и њеном приступу у складу са условима надлежних институција. На југоисточној фасади која је оријентисана ка парцелама бр. 7121 и 7122 могуће је формирање високопарпетних прозора.

У блоку број 502, између улица Морнарске и Јернеја Копитара, максимална површина новоформиране грађевинске парцеле условљена је дубином од 18, 35 или 88–90 m, како је утврђено на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у Р 1:2500. На парцелама које остварују прилаз из Морнарске улице дозвољена је изградња једног низа објеката спратности П+3, удаљених од регулационе

линије минимално како је утврђено на графичком приказу, а оптимално 5 m, са условима за реализацију који важе за ову намену. За парцеле које остварују прилаз из Улице Јернеја Копитара се, с обзиром на већу дубину планираних парцела, омогућава изградња два стамбена објекта на парцели, при чему улични објекат може имати спратност П+3, а дворишни спратност П+2. На дворишном делу парцеле је обавезан појас високог зеленила ширине 10 m који треба да одвоји становање од планиране зелене површине у унутрашњости блока. На графичком приказу број 3 утврђена су обавезна спајања парцела, спратности, ширина зеленог појаса и грађевинска линија. Парцеле за које није утврђена обавеза спајања могу бити самосталне или се могу спајати са другим парцелама исте намене са којима се граниче, док остале парцеле могу бити самосталне. Грађевинска линија приказана на графичком приказу представља максималну зону изградње.

Такође, у блоку број 502, на парцели број 7067 (Морнарска улица број 9), планира се изградња стамбеног објекта у прекинутом низу, прислоњеног уз северозападну границу парцеле и изграђене пословне објекте на суседној парцели; просечна нето површина стана у објекту је 80 m<sup>2</sup> или већа. Број станова треба да буде једнак или мањи од броја гаражних места. Удео пословања ограничава се на максимално 20 % капацитета у укупно изграђеном простору. Помоћни објекти – гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта или у анексу, а с обзиром на то да је парцела велике дубине, дуж бочне границе парцеле, могућа је изградња два главна објекта везана нижим анексом. Планирана спратност главног објекта је П+2+Пк, спратност везног анекса или додатог дворишног анекса је П. Могуће је постепено, каскадно смањивање спратности (од П+2+Пк до П) ка задњем дворишту јединственог објекта. Положај грађевинске линије планираног објекта одређује се на удаљености 5 m, а положај дворишне грађевинске линије на максималној удаљености 60 m од регулационе линије улице; објекти се постављају дуж северозападне границе парцеле, тако да визуелно законе доминантан калкански зид објекта у суседству, који је изван обухвата Плана.

У урбанистичкој целини 7, у КО Ветерник, на неизграђеном углу Шумске улице са Улицом Симе Сарајлије обавезно је формирање грађевинске парцеле од парцела бр. 2580/9 и 2580/62, максимални капацитет је 6 станова на парцели. На неизграђеном углу Шумске улице са Улицом Павла Бакића; задржава се грађевинска парцела број 2588/19, максимални капацитет је 6 станова на парцели. Могуће је задржавање осталих парцела у намени општестамбених зона, уз максимални капацитет 6 станова на парцели. У случају спајања, примењују се дефинисани параметри за ову намену.

#### 9.4.3. Вишепородично становање средњих и високих густина

Вишепородично становање средњих и високих густина се планира у блоку број 407 уз Футошки пут (спратности П, П+4 и П+6) и новопланирану улицу (спратности П+2+Пк–П+3), у блоковима бр. 405 и 406 уз Улицу Богдана Шупута (спратности П+2+Пс и П+3+Пс). Реализоване целине у оквиру ове намене су парцеле у блоку број 407 уз новопланирану улицу (спратности П+2+Пк–П+3), блоку број 601 на углу Улице Јернеја Копитара и новопланиране улице (спратности П+2+Пк–П+4) и у блоку број 402 између улица Неимарове и Косте Абрашевића (спратности П+2+Пк). За вишепородично становање средњих и високих густина у блоковима бр. 494 и 496 уз Улицу Јернеја Копитара (спратности П+4 и П+5) утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта, а правила уређења и грађења наведена су у одељку 10.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500 дефинисане су максималне зоне изградње и спратност планираних објеката.

Уместо чисто стамбеног објекта, на парцели је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање великих густина.

Паркирање се решава на парцели, у оквиру подземне гараже, а број подземних етажа се не ограничава.

Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

### **Специфични услови за реализацију – блок број 501**

У унутрашњости блока број 501, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 7102/1, 7102/2, 7102/3, 7102/4, 7103/1, 7103/2, 7104/1, 7104/2, 7104/3, и 7104/6 планира се формирање јединственог грађевинског комплекса површине око 2450 m<sup>2</sup>, при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу и планира се изградња низа стамбених објеката од Су+П+4 на углу са Улицом Јернеја Копитара и новопланиране улице до Су+П+2+Пк уз планирану улицу у средишту блока. С обзиром на то да је комплекс веће дубине, дуж бочне границе парцеле могуће је каскадно смањивање спратности или изградња два главна објекта везана анексом. Графички је оријентационо приказана зона изградње са индексом заузетости до 50 %. Максимални индекс изграђености комплекса је 2. Обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачким прилазима и паркинзима могу да заузму до 70 % парцеле. Обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30 % парцеле. Комплекс се може ограђивати. Колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из Улице Јернеја Копитара, преко планиране саобраћајнице уз југоисточну границу комплекса.

### **Специфични услови за постојеће објекте – блок број 402**

У отвореном блоку број 402 између улица Илирске, Косте Абрашевића и Неимарове, задржавају се постојећи габарити објеката спратности П+2+Пк, што изискује делимичне корекције граница парцела планираних у габариту објеката; односно, планирају се нове регулационе линије дуж граница са заједничким блоковским површинама на проширењима грађевинских парцела, која се утврђују по границама изведених улазних степеништа, отворених тераса станова у приземљу које су за око 1 m више од нивелете терена, као и на угловима објеката са стубовима, где су у употреби простори испод тераса објекта (затворени пословни простори и отворени тремови).

#### **9.4.4. Вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра**

Вишепородично становање средњих и великих густина са елементима линијског центра претежно формира правац Булевара патријарха Павла и продужетак Булевара

Европе. Осим уз главне правце, вишепородично становање са елементима линијског центра планира се на углу улица Јернеја Копитара и новоформираних улица (блок број 496). У оквиру ове намене могу се планирати отворени блокови, у којима се формирају грађевинске парцеле под објектима, а слободне површине око њих се планирају за обједињавање у заједничку блоковску површину, или претежно затворени блокови, у којима се изградња врши на грађевинским парцелама са припадајућим двориштима (слободни, неизграђени делови парцеле).

Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни. Приземни делови објеката окренути ка Булевару патријарха Павла, продужетку Булевара Европе и продужетку Улице Симе Матавуља треба да буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања линијског центра. У оквиру намене вишепородичног становања са елементима линијског центра могуће је планирати и вишепородичне стамбене објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта, пословања и сл.

Планирана спратност објекта је П+2+Пк до П+5+Пс. На планираним објектима спратности П+3, П+4 или П+5+Пс изнад последње етажне не допушта се формирање лучног крова или косог крова нагиба или који би омогућио коришћење поткровног волумена. У постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они објекти веће спратности од планиране, који задовољавају услове за озакоњење.

У зависности од примењеног режима изградње, односно изградње у отвореном или затвореном блоку, утврђене су тачне зоне изградње објеката и правила парцелације приказане на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500. Постојећи објекти реализовани у оквиру ове намене се задржавају и представљају завршене целине.

Изузетно, у оквиру претежне намене вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, на парцелама са саобраћајним приступима на две улице, могуће је планирати локалитете за комплексе на којима је могућа изградња два објекта. Саобраћајни приступ комплексу мора се обезбедити са обе улице на које излази, а како би се саобраћајно простор у што већој мери растеретио.

На грађевинским парцелама за изградњу планираних објеката, обавезно је обезбеђење најмање једног гаражног места по стану, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору, осим за објекте код којих је парцела планирана под објектом и где нова изградња треба да буде у служби формирања целине са објектима из претходног периода и где је број могућих паркинг-места директно условљен претходним планским периодом. Гаражирање возила планирано је да буде искључиво у подрумским, сутеренским или приземним деловима објекта са приступом из дворишта. За објекте у низу којим се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле. У случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; обавезно је да се изнад носеће конструкције граде жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30 % парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са прописима који уређују ову област.

## Правила парцелације

У отвореним блоковима који се претежно пружају дуж Булевара патријарха Павла, издвајају се површине за изградњу слободностојећих и објеката (ламела) у низу од планираних јавних површина – заједничке блоковске површине и саобраћајница (зона изградње дефинисана регулационом линијом); приликом формирања грађевинске парцеле, могуће је да се графички приказана зона изградње објекта прошири на део планиране заједничке блоковске површине, и то искључиво ради изградње рампе до подземне гараже у подруму; проширење је могуће у правцу колског прилаза који не може бити са Булевара патријарха Павла. Проширење ће се димензионисати тако да делови подземних гаража са припадајућим рампама буду ширине до 16,5 m; након изградње објекта, слободни делови парцела се обједињују у заједничку блоковску површину као планирану јавну површину.

Грађевинске парцеле за изградњу објеката формирају се на неколико начина. Парцела може да се формира под објектом, а остатак парцеле се издваја за јавну површину (заједничку блоковску површину, саобраћајне површине, сквер (трг)). Грађевинска парцела може да се формира спајањем више грађевинских парцела у оквиру ове намене, са или без издвајања јавних и заједничких блоковских површина у дворишном делу, у складу са правилима парцелације дефинисаним овим планом.

Начин парцелације и обавезна спајања више грађевинских парцела у једну дефинисана су на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”. Планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 15 m и површине 600 m<sup>2</sup>. Могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта су до 10 %;. Изузетно, приликом интерполације између изграђених вишепородичних објеката, планира се изградња и на постојећим парцелама које су мањег уличног фронта и/или површине, под условом да је обезбеђен приступ са јавне саобраћајнице.

Задржавају се постојеће грађевинске парцеле на којима је изграђен по један вишепородични објекат, уз обавезно издвајање делова за планиране јавне површине.

### Обезбеђење приступа

Не планирају се пасажи ради колског приступа објектима са коловоза Булевара патријарха Павла.

За слободностојеће објекте и објекте у низу (ламеле) у отвореним блоковима, обавезан је приступ са секундарне уличне мреже, односно планирају се колско-пешачки пасажи кроз објекте са секундарне уличне мреже.

На графичким приказима дефинисан је обавезни положај пасажа кроз планиране објекте у блоковима бр. 404 и 499, који су неопходни да би се обезбедила веза између планираних површина јавне намене.

За објекте у низу којима се затварају блокови, планирају се колско-пешачки пасажи ради приступа са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице. Колски приступ на парцеле отвара се по правилу уз пасаж на суседној парцели, тако да се тежи да се улични паркинг не прекида минимално на дужини од 25 m. У блоку број 440, изградња пасажа се планира ради приступа из Сомборске улице. У блоку број 497, изградња пасажа се планира ради приступа са режијске саобраћајнице у профилу продужетка Булевара Европе (Улица Симе Матавуља), док на делу простора треба тежити да се пасажи не

граде, јер приступ гаражама првенствено треба обезбедити из новопланиране сервисне улице у унутрашњости блока.

Утврђује се обавеза да се граде унутрашње рампе са приступом из секундарне уличне мреже, са планираног јавног паркинга или из заједничког дворишта; изградња спољних рампи за приступ возила у гараже могућа је само на парцелама за објекте у низу којима се затварају блокови, односно спољне рампе се не планирају на заједничким блоковским површинама.

### **Специфични услови за реализацију – блокови бр. 403, 418, 497, 499 и 500**

У блоку 403, обавезно је обједињавање делова парцела бр. 5183/1, 5187/1, 5188, 5189, 5190 и целе парцеле број 5184/3 у једну грађевинску парцелу. Обавезно је обједињавање парцела бр.5182/1, 5182/2 и дела парцеле бр 5181/1 На новоформираним грађевинским парцелама се планира изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, спратности П+3+Пк - П+4+Пс, у складу са графичким приказом број 3.1. Обавезно је обједињавање дела парцеле број 5183/1 и целе парцеле број 5183/2 на којој се задржава постојећи вишепородични стамбени објекат, у једну грађевинску парцелу. У случају спајања свих парцела у блоку, могућа је другачија организација у блоку, у складу са параметрима утврђеним за планирану намену, уз обавезну разраду урбанистичким пројектом.

У блоку 418, у оквиру комплекса, планира се висина приземља до 6,5 m у делу објекта са пословним садржајима у приземљу.

На делу блока број 497, на углу Булевара Европе и Улице хероја Пинкија, планира се спајање делова парцела бр. 7299 и 7297 са парцелом број 7296, на којој је изведен вишепородични стамбени објекат. На новоформираној грађевинској парцели могућа је доградња постојећег објекта у складу са графичким приказом број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”, у размери 1:2500.

У блоку 497, парцеле број 7249/1, и део парцела бр.7250/1 и 7249/2 се спајају у нову грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта спратности П+3. Део парцела бр. 7250/2, 7249/2 и 7950/1 се спајају у нову грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта спратности П+4+Пк. На графичком приказу број 3.1 дата је планирана граница парцеле, која може да мења свој положај, али да минимална удаљеност буде 2,5 m од границе североисточног објекта. Предлаже се спајање свих парцела у јединствен комплекс.

На делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла изграђен је објекат максималне спратности По+П+Мез+4 без издвајања површине за јавну намену. Индекс заузетости парцеле стамбено-пословним објектом и гаражом је до 100 %, с тим да максимална ширина габарита вишеспратнице износи 14 m. Висина вишеспратнице је ограничена условом да максимално буде до коте пода петог спрата суседног реперног објекта са отворима на бочном, калканском зиду.

Такође, на делу блока број 499, уз Улицу Тирила и Методија планира се изградња наткривеног приземног анекса (део парцеле број 4728/1) за силаз у подрумску гаражу планираног објекта спратности По+П+Мез+4 и делом По+П+Мез+5 на Булевару патријарха Павла. Обавезно је да подрумски гаражни простор заузме 100 % површине катастарских парцела које учествују у формирању грађевинских парцела. Због малих удаљености дворишних фасада објеката и скучености заједничке блоковске површине,



препоручује се обједињавање парцела у што већем обиму. Изградња уметнуте етаже намењене за становање у виду мезанина могућа је максимално изнад 50 % површине приземља.

На делу блока број 499, уз Булевар патријарха Павла, на углу са планираним саобраћајницама у унутрашњости блока, планира се изградња објекта максималне спратности По+П+3+Пк. Унутар зоне дате регулационом линијом препоручује се обједињавање зоне за изградњу јединственог објекта са приступом из унутрашње улице. Могућност фазне изградње условљава се препарцелацијом којом би се утврдиле управне границе нових парцела уз израду јединственог урбанистичког пројекта којим ће се решити начин проширења гараже у другој фази изградње.

У унутрашњости блока број 499, препарцелацијом постојећих катастарских парцела бр. 4758/1, 4758/5, 4759/1, 4760/2, 4762/1, 4762/3, 4768/1, 4768/2 и 4769/3, формира се јединствен грађевински комплекс површине око 1250 m<sup>2</sup>, при чему се издвајају планиране јавне површине за улицу и режијску саобраћајницу; планира се изградња низа стамбених објеката („у Г“), спратности до Су+П+4, лоцираних унутар графички дефинисане максималне зоне изградње са индексом заузетости парцеле до 50 %, којом се тежи да претежни део објекта буде најмање 18 m удаљен од дворишне фасаде објекта на Булевару патријарха Павла. Максимални индекс изграђености комплекса је 3,2. Обавезна је изградња подземне гараже, чије димензије заједно са рампама за пешаке и возила, стазама, колско-пешачки прилазима и паркинзима могу да заузму до 70 % парцеле. Обавезно је озелењавање слободне површине дворишта на минимално 30 % парцеле. Комплекс се не ограђује. Колски и пешачки приступ, као и инфраструктурно опремање је из правца Булевара патријарха Павла, преко планиране режијске саобраћајнице уз северну границу комплекса, и алтернативно, са планиране улице у унутрашњости блока.

Блок број 500 између Булевара патријарха Павла и улица Јожеф Атиле и Далматинске, планира се за изградњу комплекса који се састоји од стамбено-пословног објекта спратности По+П+Мез+3 и пословног анекса спратности до По+П+Мез, са обавезом формирања зеленог крова изнад пословног анекса с обзиром на заузетост парцеле објектом. Максимални индекс изграђености комплекса је 3. Изградња уметнутог дела етаже намењене за становање (или пословање) у виду мезанина могућа је максимално изнад 50 % површине приземља. Условљава се обједињавање свих парцела ради истовремене реализације изградње. Израда урбанистичког пројекта је обавезна уколико се захтева измена грађевинских линија приказаних на графичким приказима, као и уколико се захтева фазна изградња. Препоручује се да поред трговачке, административне и занатске делатности, пословни део садржи мултифункционални изложбени простор у приземљу, у којем би се повремено смењивали садржаји културе и трговине, односно где би се одржавале продајне изложбе антиквитета, лепих ствари, народне радиности, половне робе широке потрошње, здраве хране, цвећа и сл.

#### **Специфични услови за постојеће објекте – блокови бр. 391, 401 и 405**

У отвореном блоку број 391, омогућава се доградња лифта са дворишне стране вишепородичног објекта, што изискује делимичну корекцију границе парцеле планиране у габариту објекта и парцеле заједничке блоковске површине. Приступ лифт-кућици је из унутрашњости објекта, а на графичком приказу приказан је њен оријентациони

положај и димензије  $3 \times 3$  m. Могуће је претварање вешернице на горњој етажи мансардног крова у стамбени простор.

У отвореном блоку број 401 између улица Илирске, Косте Абрашевића и Булеvara патријарха Павла, задржавају се постојећи габарити објеката спратности Су+П+3+Пк и П+2+Пк, што изискује делимичне корекције граница парцела планираних у габариту објеката; односно, планирају се нове регулационе линије дуж граница са заједничким блоковским површинама на проширењима грађевинских парцела, која се утврђују по границама изведених улазних степеништа, отворених тераса станова у приземљу које су за око 1 m више од нивелете терена, као и на угловима објеката са стубовима, где су у употреби простори испод тераса објекта (затворени пословни простори и отворени тремови).

У блоку број 405, планира се нова регулациона линија Булеvara патријарха Павла и Суботичке улице по граници изведеног степеништа објекта спратности П+Г+4+Пк са угаоним акцентом П+Г+5. У потпуности се задржавају изграђени објекти спратности По+П+4+Пк дуж Улице Богдана Шупута, те објекти спратности П+3+Пк1+Пк2 са угаоним акцентом П+5 који су изграђени дуж Булеvara патријарха Павла.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели, и то према нормативу једно паркинг/гаражно место на један стан, односно према нормативима за врсте делатности у пословном простору.

#### 9.4.5. Општеградски и линијски центри

Општеградски и линијски центри планирају се тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Општеградски и линијски центри, као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбеих и пословних садржаја, планирају се уз Булевар Европе, уз Улице Вршачку, Суботичку, Футошки пут, Сомборску, Ћирила и Методија, Петефи Шандора, Јожефа Атиле, Морнарску и Хероја Пинкија. Блокови намењени општеградском и линијском центру имају потенцијала за формирање нових урбаних комплекса и нове силуете града.

У зависности од примењеног режима изградње, односно изградње у отвореном или затвореном блоку, утврђене су тачне зоне изградње објеката и правила парцелације приказани на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500, односно максимално дозвољени индекс заузетости за просторе где зона изградње није тачно утврђена и обавезујућа.

#### Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти

На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену општеградског и линијског центра и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката, спратности П+1+Пк – П+8 (П+Г+8).

На парцелама са саобраћајним приступима на две улице, могуће је планирати локалитете за комплексе.

У оквиру општеградског и линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних

делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземним етажама која су оријентисане ка Булевару Европе, Булевару патријарха Павла и Вршачкој улици је обавезно (минималан удео пословања у објекту износи 20 %). Уз Суботичку улицу могућа је изградња чисто стамбених парцела са индексом заузетости до 40 %, а уколико се на парцелама уз Суботичку улицу граде објекти са минимално учешћа 20 % пословања, тада је планирани индекс заузетости максимално 50 %.

Од пословних садржаја планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

На парцелама на којима се планира изградња објеката спратности до П+3, а на којима није могуће решити потребе за паркирањем у дворишном делу, обавезна је изградња подземне етаже испод целе парцеле или њеног дела, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребног броја паркинг места према нормативима датим Планом. Ради гаражирања возила на парцелама на којима се планирају објекти спратности П+3 и навише, обавезна је изградња подземне етаже -- подрума или делимично и сутерена, а рампу за возила треба лоцирати унутар грађевинске парцеле. За објекте у низу којима се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања јавних, заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле а могућа је изградња две подземне етаже намењене паркирању. У случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже; уз обавезу да се изнад носеће конструкције формирају жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30 % парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са важећим прописима.

### **Правила парцелације**

Грађевинске парцеле за изградњу објеката формирају се на неколико начина:

- парцела може да се формира под објектом, а остатак парцеле се издваја за јавну површину (заједничку блоковску површину, саобраћајне површине, сквер (трг) на начин како је утврђено одговарајућим графичким приказима Плана;
- грађевинска парцела може да се формира спајањем више грађевинских парцела у оквиру ове намене, са или без издвајања јавних и заједничких блоковских површина у дворишном делу, у складу са правилима парцелације дефинисаним овим планом.

У претежно затвореним блоковима дуж Улице Полгар Андраша која представља режијску саобраћајницу на делу Булевара Европе, и то у деловима блокова бр. 407, 408, 409, 410, 411 и 412 и 497 формирају се грађевинске парцеле за изградњу објеката у низу којим се затвара блок. Зона изградње дефинисана је грађевинском линијом. Формирају се грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина; планирају се грађевинске парцеле минималне ширине 20 m и површине 600 m<sup>2</sup>. Могуће одступања од

критеријума минималне површине или ширине уличног фронта је до 10 %. Изузетно, због реализованих суседних парцела, парцеле могу бити мање површине (до 450 m<sup>2</sup>) уз задржавање постојеће ширине уличног фронта парцеле.

На осталим парцелама у оквиру намене општеградског центра, на којима се планира изградња објеката спратности П+2 или више, минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 450 m<sup>2</sup>. Изузетно, услед специфичних услова, ограничавајућих околности или реализованих суседних парцела, парцеле могу бити мање површине (до 450 m<sup>2</sup>) уз задржавање постојеће ширине парцеле. На осталим парцелама у оквиру намене општеградског центра, на којима се планира изградња објеката до спратности П+1+Пк, минималне димензије парцеле су ширина 15 m и површина 300 m<sup>2</sup>. Могућа одступања критеријума величине површине или ширине уличног фронта је до 10 % и то када због изграђених објеката на суседним парцелама не постоји могућност препарцелације. Ова одступања се не дозвољавају при формирању две или више грађевинских парцела, јер уситњавање уличних фронта негативно утиче на кретање и паркирање возила у улицама општеградског центра.

Обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица, при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели.

Претежно се задржавају постојеће парцеле у улицама Хероја Пинкија, Јожеф Атиле, Далматинској, Петефи Шандора и Фејеш Кларе, а препоручује се спајање суседних парцела или њихових делова.

Начин парцелације и обавезна спајања више грађевинских парцела у једну дефинисана су на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500.

### **Правила грађења**

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом или на удаљености од ње око 3 до 5 m, што је дефинисано на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500.

Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на појединим парцелама што је дефинисано на графичком приказу број 3. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

На парцелама на којима није дефинисана максимална зона изградње, максимални индекс заузетости је 50 %, изузев у Суботичкој улици када индекс заузетости (до 40 % или до 50 %) зависи од тога да ли је у оквиру објекта планиран пословни простор.

На графичким приказима одређена је спратност планираних објеката уз Булевар Европе и креће се од П+4+Пк до По+П+Г+6+Пс. На угловима блока број 407, спратност планираних објеката је од По+П+Г+4+Пк до По+П+Г+5, односно до По+П+6, при чему се висином и спратношћу прилагођавају суседним објектима у контактним деловима. На делу блока број 418, спратност планираних објеката је до По+П+Г+5+Пс, односно изузетно По+П+Г+6+Пс на углу са Булеваром патријарха Павла. У блоковима бр. 408 и

409 где је већа дубина зоне намењене вишепородичном становању, спратност планираних објеката је По+П+Г+5+Пс, са анексима спратности По+П+Г.

Спратност планираних објеката у осталим деловима општеградског и линијског центра креће се од П+1+Пк до П+3, изузетно П+4 и П+5 у Сомборској улици или П+Г+П+8 на углу Булевара патријарха Павла и Улице Јована Поповића.

За објекте (ламеле) у низу у отвореним блоковима, зона изградње је дефинисана регулационом линијом. За објекте у низу који затварају блокове, зона изградње дефинисана је грађевинском линијом; могућа су мања одступања ради прилагођавања суседним изграђеним објектима који се задржавају.

Просечна површина станова је  $50 \text{ m}^2$  (нето). Минимална површина стамбене јединице је  $26 \text{ m}^2$  (нето), односно према важећим прописима.

Планирају се објекти у непрекинутом, прекинутом низу или полуатријумски.

На парцелама на којима се планира изградња објеката до спратности П+1+Пк пословне и стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта или у дворишном делу парцеле. Дворишни објекти не могу бити веће висине од уличног објекта.

На парцелама уз Вршачку улицу на којима је Планом утврђена изградња објеката спратности П+2 могућа је повећана спратна висина приземља са обавезним пословним садржајима. На парцелама уз Улицу Хероја Пинкија, могућа је повећана спратна висина приземља са обавезним пословним садржајима. У оквиру приземља које се користи у пословне намене и чија висина износи минимум 4,5 m може се формирати галерија, која заузима 50% површине приземља.

У оквиру приземља максималне висине 6 m, код планираних објеката уз Булевар Европе, могућа је изградња галерије пословног простора, чија вертикална пројекција је минимално за 4 m повучена од регулационе линије; ката приземља је до 0,2 m виша од нивелете уличног тротоара.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели или у подземној или сутеренској гаражи и то једно паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору датим Планом (најчешће једно паркинг-место на  $70 \text{ m}^2$  нето површине пословног простора).

За објекте у низу којима се затварају блокови и формирају грађевинске парцеле без издвајања заједничких блоковских површина, подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу) може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле.

Изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже. Начин озелењавања изнад гаража формираних у оквиру ове намене исти је као и озелењавање изнад јавних гаража и наведен је у пододелку 4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене.

### Обезбеђење приступа и паркирање

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” дефинисан је обавезни положај јавног пешачког пролаза кроз планирани објекат у блоку број 408, којим се обезбеђује веза са Улицом ружин гај.

Обавезан колски приступ до објеката је са секундарне уличне мреже. Не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара Европе, изузев у хитним случајевима, односно, изградња пасажа није могућа ради приступа са Булевара Европе, већ искључиво са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице.

**Специфични услови за реализацију – блокови бр. 390, 394, 395, 398, 407, 408, 409, 418, 428, 437, 455, 471, 492, 493, 499, 501, 502, 504 и 505**

У блоку број 390, на парцелама бр. 2194, 2192 и 2190/3, уз Вршачку улицу планира се изградња објеката спратности П+3. Парцела број 2194 може бити самостална грађевинска парцела или да се спаја са парцелама бр. 2192 и 2190/3. Парцеле бр. 2192 и 2190/3 су у обавези спајања..

У блоку број 394, на парцелама бр. 2270/2 и 2270/3, уз Дубровачку улицу на објекту спратности П+2+Пк, дозвољава се пројектовање баца на 50 % површине крова.

У блоковима бр. 394 и 398, дуж источне, непарне стране Вршачке улице, због ширења постојеће регулације за око 12 m руше се постојећи стамбени и услужни објекти на планираном јавном грађевинском земљишту. Планира се изградња низова и полуатријумских објеката на парцелама дубине око 30 m

У делу блока број 395, на углу Улице Богдана Шупута и планиране режијске саобраћајнице на Футошком путу, формира се грађевинска парцела за изградњу објекта спратности до П+2+Пк, а уз обавезно смањење спратности до П+1+Пк на граници са парцелом намењеном за породично становање.

У блоку 406 у случају пајање парцела број 2506, 2507 и 2508 у нову грађевинску парцелу, планирана спратност може да буде П+3, уместо П+1+Пк, да се планира изградња слободностојећег објекта на парцели, а да се грађевинске линије планирају на 3 m удаљености од регулационих линија улица Суботичке и Ади Ендреа и границе парцела број 2510 и 2508.

У блоку број 407, на парцели број 2650/1, могућа је самостална изградња објекта у складу са графичким приказом, а препоручује се спајање са суседном парцелом. Обавезна је изградња подземне гараже и то на целој површини грађевинске парцеле, а кога приземља је максимално 0,7 m виша од нивелете уличног тротоара. Грађевинска линија планираног објекта поклапа са регулационом линијом планиране улице, под условом да се не предвиђају препусти и да се унутар габарита објекта лоцирају степениште и рампе за приступ на уздигнуту нивелету приземља.

Такође, у блоку број 407, обавезно је обједињавање парцела бр. 2641/1 и 2642 и формирање јединствене грађевинске парцеле. С обзиром на то да тако формирана парцела излази на две саобраћајнице веома различитог ранга, на делу објекта према Футошком путу планирана је спратност 2По+П+6, а на делу објекта уз саобраћајницу према комплексу основне школе спратност је нижа и износи 2По+П+4. Оба крила могу бити повезана приземним објектом за који се, у случају изградње, обавезује озелењавање крова и уређење за боравак и игру. Испод целе парцеле се планира изградња две подземне етаже намењене гаражирању возила како би се обезбедио потребан број паркинг-места у складу са нормативима. Максимални габарит објекта, тј. зона изградње, приказана је на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”.

У делу блока број 407, уз планирану режијску саобраћајницу на Футошком путу, обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцеле број 2629/1 и дела парцеле број 2628; спратност планираног објекта је до П+2+Пк, максимални индекс изграђености је 2,2.

У блоковима бр. 408 и 409 где се планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), могућа је изградња дворишног анекса спратности По+П+Г, који ће се наменити пословању и гаражирању возила; дворишна грађевинска линија анекса утврђује се на удаљености 6 m од границе суседне парцеле намењене породичном становању, а ради обавезне изградње интерне саобраћајнице са густим дрворедом високог лишћарског дрвећа. У случају да се анекс не гради, препоручује се да доње етаже објекта намењене пословању буду шире за око 3 m од главног габарита објекта, како би станови на првом спрату добили комфорније терасе оријентисане ка дворишту. Изнад подземне гараже је обавезно предвидети озелењени кровни врт. Постојећа трафостаница у блоку број 408 се задржава, а могуће је и њено измештање, тако што ће се приликом израде урбанистичког пројекта утврдити нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али у свему према условима и уз сагласност надлежног предузећа „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Услов за реализацију простора је претходна израда урбанистичког пројекта.

У блоку 409, на углу улица Суботичке и Гери Кароља, планира се изградња објекта, спратности П+3, уз обавезно обједињавање парцела 2780, 2781, 2782, 2783 и 2784. На графичком приказу број 3.1. приказана је зона изградње. Могуће је повлачење габарита објекта 4 m од границе парцеле број 2785 уз могућност формирања отвора на тој фасади.

У блоку број 418, за планиране објекте уз Булевар Европе, утврђује се положај грађевинске линије повучене за 6 m од регулационе линије, да би се фасаде планираних објеката удаљиле од планираног путног објекта; препоручује се израда урбанистичког пројекта за локацију на углу са Булеваром патријарха Павла.

На западном углу блока број 428 планира се изградња слободностојећег објекта спратности По+П+Г+8+Пс а делом По+П+Г+1, без условљавања максималне висине. Површина повучене спратне етаже износи 70% у односу на површину етаже испод. Максимална зона изградње и спратности дефинисана је на графичком приказу број 3. У циљу рационалности и функционалности организације планираних садржаја, визуелног обликовања и усклађивања са конструктивним решењем, могуће је другачије пројектовање етажа од другог спрата (планирање линије разграничења спратности на другачији начин), тако да површина етаже буде иста као у графичком приказу број 3 (односно да заузима око 85% у односу на површину етажа приземља, галерије и првог спрата). Обавезно је формирање грађевинске парцеле од парцела бр. 5441 и 5442/1. У приземљу објекта и галерији, посебно у делу објекта уз Булевар патријарха Павла, планирају се пословни садржаји (трговина на мало, услужно занатство, услужне делатности, пословно-административне делатности и сл.). У оквиру објекта могуће је планирање садржаја културе, здравства, образовања и сл. Булевар патријарха Павла представља значајан саобраћајни правац у граду, како по положају у саобраћајној мрежи града, тако и по својим просторним карактеристикама. Имајући у виду положај на углу Булевара патријарха Павла и Улице Јована Поповића, непосредну близину парковске површине, као и визуре које се из правца Булевара патријарха Павла пружају ка планираном објекту, објекат треба да преузме улогу просторног репера и да својим

функцијама, садржајима и обликовањем унапреди функционисање урбане целине којој припада али и града у целини. Паркирање се планира на парцели и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом (према нормативима наведеним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина) Паркирање се може планирати и делом на слободној (неизграђеној) површини парцеле, у зависности од намене приземља и функционисања одређених садржаја. Паркирање може бити решено у подрумској етажи испод целе површине парцеле, при чему се број етажа не ограничава. Парцела се не ограђује. Простор изнад укопане гараже планира се у делу као партерно уређен зелени кров, опремљен стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

У блоку број 437, парцеле бр. 1725, 1726 и 1727 (између улица Футошки пут и Сомборске) се спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња два стамбена, стамбено-пословна, пословно-стамбена или пословна објекта, спратности П+5. Пословни садржаји који се планирају су пословно-административне делатности, здравствене или културне делатности, трговина на мало, услужно занатство, услужне делатности и сл.). На парцели број 1728 планира се изградња једног објекта спратности П+4, уз Сомборску улицу. У случају спајања парцела бр. 1725, 1726, 1727 и 1728 у нову грађевинску парцелу површине приближно 2617 m<sup>2</sup> планира се изградња објекта спратности П+4 на делу уз Футошки пут и на делу парцеле бр. 1725 и 1728, како је то приказано на графичком приказу број 3.1. Паркирање се решава на парцели или у оквиру подземне гараже (код обе варијанте) и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом (према нормативима наведеним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина).

У блоку број 437, парцеле бр. 1719/2, 1720/1, 1721/1, 7793/3 и део парцеле 7793/1, 1720/2 и 1719/1 (између улица Футошки пут и Сомборске) се спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња једног или више стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних објекта, спратности до П+8. Објекти могу бити различитих спратности, тако да један преузме улогу просторног репера, а остали делови објекта или други објекти буду мање спратности, у складу са утврђеним урбанистичким параметрима. Индекс изграђености је максимално 2,8, а индекс заузетости је максимално 40%.

У блоку број 437, парцеле број 1738/1, 1739/1 и 1739/4 (уз улицу Футошки пут) се спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња пословно-стамбеног или пословног објекта, спратности до П+5. Планирани индекс заузетости је 35%. Обавезно планирање минимум 51% пословних садржаја у оквиру објекта. Обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикално озелењавања). Планирана зона изградње у оквиру које је могућа изградња објекта до индекса заузетости 35% у односу на површину парцеле је дефинисана између грађевинских линија које су приказане на графичком приказу број 3.1. „План намене површина са режимима изградње”. У југоисточном делу парцеле, која је оријентисана ка парковској површини, грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Такође у блоку број 437, у његовом источном делу, дуж Булевара патријарха Павла и на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице, планирана су два комплекса општеградског центра, спратности По+П до По+П+8, а за локалитет на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице на 10 % планиране површине под објектима могућа



је спратност По+П+12. Становање је обавезан садржај општеградског центра. У оквиру целине планирају се пословни, стамбено-пословни или стамбени објекти са обавезним пословањем у приземљу. Условљава се просечна величина стана од 60 m<sup>2</sup> нето. Објекти се планирају у непрекинутом низу или као слободностојећи. Паркирање се планира у оквиру подземних или надземних гаража, а број нивоа подземних етажа и број гаражних места ће се утврдити у складу са површином пословног простора и бројем станова уз примену норматива. Максимална заузетост надземним објектима на комплексима појединачно износи до 40 %. Обавезно је решавање паркирања у склопу подземне етаже (или више њих) а надземни део изнад подземне гараже је обавезно озеленети у већем делу. Такође, у складу са графичким приказом број 3.1. „План намене површина са режимима изградње”, у северним деловима оба комплекса обавезно је формирање зелених површина под високим стаблима које треба да у северном комплексу формирају зелени појас према саобраћајној површини уз Футошки пут и станици за снабдевање горивом, а у јужном комплексу да формирају зелени продор према планираној парковској површини и уведу посетиоце у зелени простор из правца Булевара патријарха Павла. Партерне површине у унутрашњости и по ободу блока повезати у целину јединственим концептом просторног уређења и озелењавања (обликовање, нивелационо усаглашавање и материјализација). Услов за реализацију простора је претходна израда урбанистичког пројекта за сваки од комплекса.

У блоку број 455, парцеле бр. 4928 и 4965 и део парцеле број 4939 (све уз Улицу Александра Белића) формирају нову грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног комплекса, спратности П+1+Пк и П+2. Максимални индекс заузетости износи 50 %. Пословни садржаји који се планирају су пословно-административне делатности, здравствене, образовне или културне делатности, трговина на мало, услужно занатство, услужне делатности и сл.). Објекат спратности П+2 се поставља на грађевинску линију која је дефинисана на графичком приказу број 3, а објекат спратности П+1+Пк може да се постави на грађевинску линију или повучено јужно у односу на њу унутар парцеле. На парцели се не планира становање, али је у објектима могуће планирати апартмане за привремени смештај запослених или корисника услуга пословног комплекса. На комплексу је могућа изградња једног или више објеката. Спратност објеката зависи од положаја у оквиру комплекса што је дефинисано на графичком приказу број 3. Објекат спратности П+2 може да има топлу везу са објектом на парцели број 4927 (Шарпланинска улица број 19) у случају да су намене објекта исте делатности и да је нови пословни комплекс функционално повезан са постојећим објектом на парцели број 4927. У том случају неопходно је извршити пројекат парцелације и спајање парцела број 4927, 4928, 4965 и дела парцеле број 4939. Паркирање се решава на парцели или у оквиру подземне гараже и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом (према нормативима наведеним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина).

У блоку број 471, на парцелама бр. 6807, 6808 и 6011 (Улица хероја Пинкија бр. 70, 72 и 74) планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, спратности до П+1. Пословни садржаји који се планирају су пословно-административне делатности, здравствене или културне делатности, трговина на мало, услужно занатство, услужне делатности и сл.). а у случају спајања парцела бр. 6807, 6808 и 6011 у нову грађевинску парцелу површине око 1120 m<sup>2</sup> планира се изградња објекта спратности П+3. Максимални индекс заузетости у обе варијанте износи 50 %. Паркирање се решава на парцели (само код објекта спратности до П+1) или у оквиру подземне

гараже (код обе варијанте) и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом (према нормативима наведеним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина).

У блоку број 471, на парцелама бр. 6802 и 6803 могуће је у делу стицања два кубуса планирати други ниво последње етажне Пс, тако да се станови на том делу објекта пројектују као дуплекси са пуном спратном висином друге етажне, а не као самосталне јединице, а у циљу наглашавања угаоне фасаде оријентисане ка парковској површини.

У блоку број 492, на парцели број 7425/2, површине око 215 m<sup>2</sup>, задржава се постојећи стамбени објекат. Могућа је реконструкција објекта и текуће одржавање у оквиру постојећих вертикалних и хоризонталних габарита. У случају спајања парцеле број 7425/2 са неком од суседних парцела (7424/1 или 7426/3) на новоформираној грађевинској парцели, могуће је планирање комплекса, односно изградња још једног објекта, спратности П+2, зоне изградње до индекса заузетости 50 % на новоформираној грађевинској парцели. Грађевинска линија новог објекта се планира минимално 3 m удаљена од регулационе линије и граница парцела бр. 7425/2 и 7426/3 или 7424/1.

У блоку 493, парцела број 6856 (КО Нови Сад II) може бити самостална.

У блоку 496, парцеле број 7145 и 7146/1 се обавезно обједињују у нову грађевинску парцелу, на којој се планира изградња објекта спратности П+2+Пк или П+2+Пс. Парцела број 7138/2 може бити самостална грађевинска парцела, на којој се планира изградња објекта П+2+Пк или П+2+Пс. С обзиром на то да парцела са југозападне стране има излаз на парковску површину, могуће је планирати пасаж искључиво за приступ подземној етажи. На парцелама број 7137, 7138/1, 7139/1, 7141 планира се изградња објекта спратности П+1+Пк, а у случају спајања са неком од суседних парцела у оквиру исте намене, планирана спратност може бити П+2.

У блоку 496, парцела број 7156 може бити планирана као паркинг простор уколико постоји могућност службености пролаза са суседних парцела.

У блоку број 499, у делу на којем се утврђује урбанистичка заштита амбијента старог центра Телера, реконструкција, замена и изградња нових објеката усмерава се ка примереној спратности објеката уз Улицу Ћирила и Методија до максимално П+1+Пк, и пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу; планира се изградња објеката у непрекинутом низу и полуатријумских објеката; препоручује се да пословни простори буду отворени према улици, како би се унапредио традиционални карактер ове амбијенталне целине (одељак 5 МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА). У циљу очувања амбијента, случају да су постојеће парцеле мање од 15 m, у случају изградње нових објеката могуће је задржати постојећу ширину парцеле.

У блоку број 499 могућа је подела парцеле број 4774 на две самосталне грађевинске парцеле од којих би једна задржала фронт и колски прилаз из Улице Ћирила и Методија, а друга би формирала свој фронт ширине око 12 m (и остварила колски прилаз) са планиране саобраћајне површине на североисточној граници парцеле. Остали услови су као за остале објекте у овој намени (заузетост парцеле, спратност и друго).

У блоку број 499, парцеле бр.4745, 4747 и 4748/1 и део парцеле број 4748/2 се спајају у нову парцелу, на којој се планира изградња комплекса, односно објекта спратности П+3+Пк и П+1+Пк. Спратност објекта П+1+Пк планира се на делу објекта на

парцели број 4747, ради уклапања у низ објеката уз Улицу Тирила и Методија. Индекс заузетости је максимално 50%.

У блоку број 501, на парцели број 4707/2 (Улица хероја Пинкија број 4) планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта, спратности П+4. Максимални индекс заузетости износи 50 %. Пословни садржаји који се планирају су пословно-административне делатности, здравствене или културне делатности, трговина на мало, услужно занатство, услужне делатности и сл.). Максимални индекс заузетости износи 50 %. Планира се изградња једног објекта на парцели, спратности П+4, који се поставља на грађевинску линију уз Улицу хероја Пинкија, која је дефинисана на графичком приказу број 3. На парцели је могуће планирати комплекс у случају да се планира изградња високошколске образовне установе и студентског дома. У том случају спратност објекта високошколске образовне установе је П+4 уз Улицу хероја Пинкија, а студентског дома П+3 у дворишном делу. Објекти се постављају унутар зоне изградње која је дефинисана на графичком приказу број 3. Објекти у оквиру комплекса могу бити повезани у једну целину, планирани самостално или могу међусобно бити повезани топлом везом. Максимални индекс заузетости у случају изградње високошколске образовне установе и студентског дома износи 70 %. Паркирање се решава у оквиру подземне гараже и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом, према нормативима наведеним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

У блоку број 501, на парцелама уз северни део Улице хероја Пинкија, између улица Јернеја Копитара и Лазе Лазаревића, могућа је изградња објекта спратности П+2+Пк на свакој појединачној парцели, уколико у графичком приказу није наведена обавеза спајања.

У блоку 502, на парцелама бр. 7039, 7040, 7041/1 и 7041/2 које се обавезно спајају, планира се изградња објекта спратности П+3+Пс. Имајући у виду облик и површину парцеле, положај постојећих и планираних објеката у окружењу, отвореност парцела са три стране ка јавним површинама, дозвољени индекс заузетости износи 65%. Објекат се поставља у оквиру максималне зоне изградње која је дата на графичком приказу број 3.1.

У блоку број 504, парцела број 5020/1, која је намењена за општеградски центар, и има површину 391 m<sup>2</sup>, а ширину фронтала око 13 m, може бити самостална парцела, без обавезе спајања са парцелама у окружењу.

У блоку број 505, на парцелама број 4821, 4822 и 4823 планира се изградња објекта спратности П+3 уз Улицу Јожеф Атиле, и П+4 у дворишном делу. Планом се утврђују специфични услови у случају спајања све три парцеле. Парцеле бр. 4822 и 4823 се обавезно спајају и формирају нову грађевинску парцелу, а могуће је спајање са парцелом број 4821. У случају да парцела број 4821 буде самостална грађевинска парцела, зона изградње у дворишном делу се не планира на парцели број 4821, а грађевинска линија дворишног објекта на парцелама број 4821 и 4822 се планира тако да буде одвојена 2,5 m од границе парцела бр. 4821 и 4822. У случају да новоформирану грађевинску парцелу чине све три наведене парцеле, зона изградње се планира и на парцели број 4821, на начин како је приказано у графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500.

У блоку број 505, у Улици Петефи Шандора, планира се изградња објекта спратности до П+3. Обавезно је спајање парцела бр. 4865, 4866, 4866/1, 4864, 4853/2, 4853/1, 4852/2 (све КО Нови Сад II) у јединствену грађевинску парцелу, површине око

7480 m<sup>2</sup>. На парцели је могуће градити јединствен објекат или планирати комплекс, који се састоји од више стамбених, стамбено – пословних или пословних објеката. У случају изградње стамбеног објекта, у делу приземља објекта оријентисаних ка Улици Петефи Шандора планира се пословање. Остали услови су као за остале објекте у овој намени (намена, индекс изграђености 50%, начин паркирања, озелењавања парцеле и сл.). У случају да се на новоформираној парцели планира изградња дома за старе или геронтолошко-рехабилитациони центар обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење простора, могућа је фазна изградња више објеката спратности од П до По(Су)+П+3, односно примењују се параметри наведени у подтачки „9.5.4. Разноврсне јавне службе”.

У блоку 505 део парцеле број 4887, намењен за општеградски центар, може бити самостална, имаући у виду чињеницу да се са једне стране парцеле налази намена спортски центар, а са друге парцела сличних морфолошких карактеристика, на којој је реализован објекат. Парцела број 4888/1 и део парцеле број 4888/2, парцеле бр.4894 и 4895/1 и парцеле бр.4892 и 4893/1 се спајају у нову грађевинску парцелу, које могу остати самосталне или се спајати са суседним парцелама.

#### **Специфични услови за постојеће објекте – блокови бр. 407, 416, 417, 501 и 504**

У постојећим габаритима задржавају се изграђени вишепородични објекти, као и они који задовољавају услове за озакоњење.

На северном делу блока број 407 омогућава се озакоњење приземних гаража на делу парцеле број 2645/2, под условом да се издвоји део намењен за јавну намену – трансформаторску станицу, која има заштитни коридор минимално 2 m од зидова, односно уз коју се из противпожарних разлога не дозвољава изградња објеката. Такође, укњижење се условљава обавезом службености пролаза противпожарним и другим возилима до дворишног дела суседне парцеле број 2643/3 на северу, јер је на њој изграђен стамбено-пословни објекат без колског пролаза са уличне стране; односно, парцела се не може ограђивати било према улици или према суседу.

Задржава се изграђени вишепородични стамбено-пословни објекат чије ламеле формирају затворени блок број 416 окружен улицама Милутина Бојића, Вардарском и Тихомира Остојића; спратност ламела је од П+Г+5+(6. пов) до По+П+Г+13.

У блоку број 417, јужно од ТС, издваја се крајњи југоисточни део парцеле број 4633/1, површине око 27 m<sup>2</sup>, ради припајања планираној јавној површини (озелењени сквер).

У блоку број 504 планира се спајање парцеле број 5009/1 са малим делом парцеле број 5009/3 чиме се омогућава озакоњење дворишног објекта (П+1).

#### **Хотел – постојећи комплекси – блокови бр. 393, 407 и 502**

У блоку број 393, на углу улица Вршачке и Дубровачке, на парцели број 2213/1, задржава се изграђени хотел, без могућности проширења достигнутог капацитета. С обзиром на садржај планираног пуног профила Вршачке улице, неопходно је проширење парцеле са хотелом на део суседне парцеле број 2212, како би се обезбедио недостајући паркинг и гаражни простор за потребе гостију и запослених у хотелу.

У блоку број 407, као просторни репер раскрснице Булеvara Европе и Футошког пута, задржава се изграђени хотел на издвојеној локацији, спратности од П+Г до По1+По2+П+Г+Т+10+Пк. Уређење јавног простора око објекта прилагођено је услугама хотела, са приступом из Улице Полгара Андраша.

У блоку број 502, на углу улица Тирила и Методија и Ватрослава Јагића, утврђује се обавеза права службености пролаза ради формирања уличног тротоара између постојећих објеката станице за снабдевање горивом моторних возила и суседног хотела (П+1+Пк1+Пк2 и вП); планира се проширење хотелског комплекса ка западу, ради обавезне изградње паркинга са приступом из Улице Ватрослава Јагића, а без задржавања бесправно уређених простора (паркинг и спортско игралиште са приступом из Улице Тирила и Методија) на делу парцеле број 7085/1 другог власника; не дозвољава се доградња постојећих објеката, као и изградња нових. С обзиром на то да је објекат у процесу озакоњења, на парцели број 7085/1 се задржава постојећи објекат површине зоне изградње око 1.280 m<sup>2</sup>, односно индекса заузетости 65%. Спратност објекта дефинисана је на графичком приказу број 3.1.

#### Студентски дом – постојећи комплекс – блок број 502

У блоку број 502, на углу улица Тирила и Методија и Јернеја Копитара, задржава се изграђени комплекс студентског дома са пратећим образовним садржајима (Су+П+3+Пк), без могућности проширења достигнутог капацитета. Архитектура објекта, декоративно парковско решење и партерно уређење комплекса са пратећим спортским игралиштем и паркингом, сматра се завршеном целином.

#### **Станица за снабдевање горивом**

Станица за снабдевање горивом планира се на једном од главних саобраћајних праваца, Булевару патријарха Павла. Грађевинска парцела која се планира за станицу за снабдевањем горивом формира се спајањем парцела бр. 5007/4, 5009/4, 5012/1 и 5013/1 и делова парцела бр. 5008/3, 5011 и 5014 (све у КО Нови Сад II).

Приступне саобраћајне површине реализују се на парцелама бр. 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2 и 5017/2 и део парцеле број 7837/3 (све у КО Нови Сад II).

Планирана спратност објеката је П, максимални индекс заузетости 40 %, а максимални индекс изграђености 0,4. Осим садржаја у функцији снабдевања горивом (резервоари за течено гориво, гас и сл.), у оквиру комплекса могуће је планирати продајне објекте са продајним простором, магацинима, оставама, канцеларијама и сл, терасе и тротоаре, надстрешнице, манипулативне просторе и паркинг. Просторни распоред садржаја на комплексу биће условљен технолошким процесом специфичним за планирану намену – станицу за снабдевање горивом.

Остали услови за уређење и изградњу станица за снабдевање горивом дати су у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина, део Станица за снабдевање горивом.

Део парцеле број 7837/3 и целе парцеле бр. 5005/2, 5007/2, 5008/2, 5009/2, 5012/2, 5013/2 и 5017/2, утврђене су као површине јавне намене у оквиру регулације Булеvara патријарха Павла са које се приступа комплексу.

У оквиру површина јавне намене планирају се коловоз, зелене површине, бициклическа стаза и тротоар.

У случају реконструкције и изградње нових објеката обавезује се израда урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати садржај комплекса, положај и димензије објеката, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, начин приступа са јавне саобраћајне мреже, организација стационарног саобраћаја и манипулације на комплексу, као и услови за прикључење објеката на инфраструктуру.

#### 9.4.6. Верски комплекси

Задржавају се у затеченом стању као вредни објекти на списку претходне заштите евидентиране две цркве са парковски уређеним двориштима:

- Црква Св. Елизабете у Улици Ћирила и Методија број 11, са жупним двором и
- Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Ћирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

Задржава се и објекат Српске православне цркве на углу улица Ћирила и Методија и Фејеш Кларе, као и парохијског дома (Су+П+1+Пк). Дозвољава се доградња и изградња више црквених објеката који су саставни део верског комплекса (звоник, припрата, крстионица, палионица свећа, улазне надстрешнице у храм, летњиковац) у складу са графичким приказом број 3 и максимално утврђеним параметрима за ову намену.

Уз обавезну израду урбанистичких пројеката за евентуалне нове комплексе, могућа је изградња верских објеката на другим локацијама у обухвату Плана, односно у оквиру стамбених зона и општеградских центара. Услов је да спратност пратећих објеката буде до П+Пк, индекс заузетости парцеле око 10 %, а максимални индекс изграђености 0,2.

Изградња новог верског комплекса може се одобрити у оквиру било које зоне у намени становања или централних функција. За избор локације је од значаја претходна провера подобности места (број и концентрација верника, гравитационо подручје и саобраћајна приступачност) и карактер функционалног окружења (близина садржаја, линије кретања, повезаност са осталим амбијенталним целинама и интерес становника насељеног места). Минимална површина парцеле се одређује по стандарду 0,3–0,5 m<sup>2</sup> по кориснику, али не може бити мања од 1.000 m<sup>2</sup>. У саставу грађевинске парцеле верског објекта, поред богомоље, као реперног објекта, могуће је планирати пратеће управно-административне, културне и резиденцијалне садржаје, спратности до П+1, који се морају градити истовремено или после изградње верског објекта. Спратност богомоље се не условљава. За грађевинску парцелу верског објекта максимални индекс заузетости је 30 %. Остали објекти пратећих садржаја (укључујући и становање) својим положајем и габаритом не смеју да угрожавају верски објекат.

#### 9.4.7. Пословање на улазним правцима

Улазни правци у град представљају привлачне просторе за лоцирање различитих пословних активности, а нарочито су погодни за развој терцијарних делатности и производног занатства. С обзиром да окосницу простора обухваћеног овим планом чини градска магистрала (у делу Футошки пут, односно Државни пут ИБ-12, који са запада уводи саобраћај у град, те да је овај простор у великој мери опремљен или има могућност прикључења на инфраструктуру, повољан је за развој предузетништва.

Простор пословања дуж јужне регулације Футошког пута, утврђен је као улазни правац на којем се пословни садржаји јављају у виду чистог пословања. Простори се планирају за пословне и комерцијалне садржаје, односно за пословање унутар којег су пословни садржаји из области терцијарних делатности. Од делатности се планирају садржаји из области трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја, комуналних делатности и сл. Учешће становања на овим просторима се не планира.

Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити само изузетно, под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости 50 %;
- индекс изграђености износи 1,5, а за објекте за које се дозвољава спратност П+2(3) индекс изграђености је до 2;
- спратност максимално П+2(3), односно објекат не сме бити виши од 15 m; повучена трећа етажа се дозвољава само у случају да се реализују трговински објекти (нпр. тржни центри и слично);
- административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, а њихова висина се не ограничава;
- минимална површина парцеле је 2000–2500 m<sup>2</sup>, односно 4000 m<sup>2</sup> за карактеристичне делатности-трговина, саобраћај;
- манипулативне и паркинг-површине обезбедећу је се унутар комплекса,
- заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 20 % уз услов да учешће високог зеленила буде најмање 60 % у односу површину под зеленилом.

За пословне комплексе утврђује се обавезна разрада локације урбанистичким пројектом уколико је планирана нова изградња, с обзиром на то да се због значаја простора и атрактивности садржаја жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката. Такође, обавезна је израда урбанистичког пројекта ако је на пословном комплексу услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложену организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

Приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, и одговарајућа инфраструктурна опремљеност.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

#### 9.4.8. Спортски центри

С обзиром на број становника, на подручју Телера потребно је изградити зонски спортски центар. За изградњу објекта за спорт и рекреацију планиране су површине у унутрашњости два суседна блока – блока број 505 и блока број 506 и спортски центар у блоку 493. Такође, могућа је изградња спортских и рекреативних садржаја као специфичног вида услуга услуга у оквиру зона становања и зона општеградских центара.

За реализацију планираног садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта (изузев за спортски центар на парцелама бр. 6865, 6866 и 6873/2 у блоку 493) којим ће се тачно утврдити положај и врста спортских објеката, димензионисање, положај улаза у комплекс, приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

Задржава се постојећи тениски терен у делу блока број 461, уз обавезно спајање парцела бр. 5956 и 5957 КО Нови Сад II, без могућности изградње објеката. Пешачки приступ се планира са јавне површине намењене за зеленило.

#### Услови за изградњу садржаја у блоку 505 и 506

Спортски центар би требало да садржи 1,5–2 m<sup>2</sup> игралишта по становнику, те комплексе специјалних терена за базене и клизалишта на површини око 0,2 ha.

Спратност спортских објеката у блоковима 505 и 506 је до ВП+Г, а пратећих услужних објеката П до П+2. Индекс заузетости парцеле објектима је до 20 %, са отвореним спортским теренима до 60 %. Минимално 20 % парцеле мора се озеленити.

У оквиру спортског центра потребно је изградити најмање један затворени објекат, са спортском двораном и гледалиштем, по могућности и са двораном за борилачке вештине, кугланом, гардеробама, управом и пратећим угоститељским, терапеутским и за негу тела потребним услугама; отворене и затворене базене; отворене спортске терене за кошарку, одбојку, мали фудбал, тенис и терене за мале спортове и др.

Потребно је уредити слободне, озелењене површине и поплочане платое са сеницима, водоскоцима и свим урбаним мобилијаром, који обезбеђују висок ниво услуге и релаксацију у парковском окружењу спортских садржаја.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

#### Услов за формирање парцеле

Обавезно је обједињавање свих делова катастарских парцела намењених за спортски центар, како у блоку број 505 тако и у блоку број 506, након издвајања постојећих делова катастарских парцела које су у другим наменама, како је дефинисано на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”.



Комплекс у оквиру блока број 505 се може реализовати фазно, или се могу формирати два независна центра – комплекса, један са улазом из Улице Петефи Шандора и други са улазом из Улице Ћирила и Методија. За сваки комплекс појединачно, односно за сваку од фаза у случају фазне реализације јединственог комплекса потребно је изградити урбанистички пројекат.

#### Димензионисање објеката

Планира се изградња спортских објеката (до ВП+Г) и пратећих услужних објеката спратности П до П+2; индекс заузетости парцеле објектима је до 20 %, отвореним спортским теренима до 60 %, уз максимални индекс изграђености 0,5. Најмање 20 % парцеле мора бити озелељено.

#### Положај објеката

У оквиру комплекса објекти се граде као слободностојећи са минималним удаљењем од суседног објекта 8 m, а 5 m од границе суседне парцеле друге намене.

#### Обезбеђење приступа парцели и паркирање

За блок број 505 утврђује се за сваки појединачни комплекс по један улаз (у случају изградње два независна комплекса) и то један приступ је из Улице Петефи Шандора, а за други из Улице Ћирила и Методија. Уколико се реализује јединствен спортски комплекс формираће се два улаза (из Улице Петефи Шандора и из Улице Ћирила и Методија).

За блок број 506 утврђују се два приступа на планирани комплекс и то један из Улице Фејеш Кларе и други из Улице Станоја Главаша.

За кориснике и запослене спортског комплекса обавезно је изградити паркинге на парцелама намењеним спортским комплексима и то или на слободним површинама или у оквиру сутеренских или подрумских делова објеката (могу се формирати укопане гараже са игралиштима на кровној плочи и сл.), према нормативу датом у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина” део Услови за паркирање и гаражирање возила.

#### Услови за појединачне фазе (или независне комплексе) у блоку број 505

У Улици Петефи Шандора, задржавају се објекти на парцели број 4883/1, као и тениска игралишта на парцели број 4883/2 и планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, укупне површине око 5000 m<sup>2</sup> и то обједињавањем целих или делова парцела бр. 4877/2, 4880 (део), 4881/2, 4883/1, 4883/2, 4887 (део) и 4888/2, у свему према графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње”. На комплексу се планира изградња нових тениских игралишта, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру.

У Улици Ћирила и Методија, омогућава се реконструкција постојећег објекта на парцели број 4875, као и изградња новог објекта са станом од 100m<sup>2</sup> у функцији постојећег рекреативног парка и његовог одржавања; планира се формирање јединственог комплекса у овој фази, површине око 6300 m<sup>2</sup> и то обједињавањем целих или делова

парцела бр. 4860/2, 4862, 4864, 4866/1, 4869/2, 4872/1, 4873/24875 и 4876, у свему у складу са графичким приказом број 3.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом зеленила” у размери 1:2500; на комплексу се планира изградња нових игралишта за децу, као и простора за најмање још један од спортских садржаја наведених да су потребни у зонском спортском центру.

#### Услови за комплекс у блоку број 506

Након изградње јавних саобраћајних површина за главни приступ из Улице Фејеш Кларе и помоћни приступ из Улице Станоја Главаша, планира се формирање јединственог комплекса површине око 30900 m<sup>2</sup> и то обједињавањем целих или делива парцела бр. 6138, 6135 (део), 6139/2, 6141 (део), 6143 (део), 6144 (део) 6147/2, 6148, 6151, 6154 (део), 6152 (део), 61610 (део), 6157 (део), 6168, 6163 (део), 6164/2, 6161/2, 6168/1, 6169/2, 6171 (део), 6173/2, 6174/2, 6179 (део) 6168 (део), 6182, 6176, 6178/1, 6183, 6186/2, 6188/1, 6196, 6198 (део), 6178/1, 6183, 6184 (део), 6185 (део), 6190 (део), 6191/2, 6194, 6209 (део), 6211/1, 6211/2 (део), 6213 (део), 6215 (део) и 6127, у свему према графичком приказу број 3.1. „План намене површина са режимима изградње” уз услов формирања јединственог комплекса. Могуће је задржати изграђени базен са пратећим објектима на делу парцеле број 6161/2, те изградити више отворених и затворених базена и клизалишта на делу комплекса.

На укупном комплексу обавезно је предвидети изградњу отворених терена и објеката за најмање четири спортска садржаја који су наведени да су потребни у зонском спортском центру.

#### **Услови за изградњу садржаја у блоку 493**

На парцелама бр. 6865, 6866 и 6873/2, које се обавезно спајају, планира се спортски центар, у оквиру којег се планира изградња објекта са спортским и пратећим садржајима у служби спорта. Спратност објекта у блоку 493 је Су+П+Г. Галерија се планира на 70% површине приземља објекта. На графичком приказу број 3.1. дефинисана је зона изградње. На парцели је обавезно озелењавање мин 20% парцеле. Приступ парцели се обезбеђује преко парцеле број 6864. Начин озелењавања дефинисан је у подтачки „4.2.Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена”.

#### **Услов за изградњу у оквиру површина компатибилних намена**

У оквиру компатибилних намена могућа је изградња комплекса или површина намењених спорту и рекреацији и то изградња спортских објеката са пратећим садржајима и/или отворених спортских терена, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Спортске терене планирати у складу са одговарајућим нормативима.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

#### 9.4.9. Туристичко-спортско-рекреативни садржаји

Туристичко-спортско-рекреативни садржаји планирају се у југозападном делу просторне целине 7, у непосредној близини зеленог инфраструктурног коридора уз Шумску улицу, на локацији постојећег спортско-рекреативног комплекса на Адицама.

За постојећи комплекс на Адицама, обавезна је препарцелација парцеле број 2600 и делова парцела бр. 2601/1, 2601/11 и 2601/22 КО Ветерник. Планира се издвајање северног дела парцеле број 2601/22 за намену породичног становања, издвајање јужног дела за намену улице као приступне саобраћајнице у оквиру заштитног појаса насипа, те спајање преосталих делова у јединствену целину.

На комплексу површине 0,64 ха планирају се садржаји који ће унапредити и развити посебне форме туризма као што су екотуризам, авантуристички туризам, камперски туризам, образовни и спортски туризам.

На комплексу површине 0,64 ха планира се могућност задржавања постојећег објекта и могућност прилагођавања игралишта за специфичне врсте спорта и рекреације (отворени спортски терени за кошарку, тенис, одбојку, рукомет, базени и сл.). Омогућава се фазна реализација. Могућа је замена постојећих објеката и изградња нових, пратећих спортских, туристичких и угоститељских објеката у оквиру комплекса.

Могуће је планирање уређеног простора за камповање, са сервисним објектима са мокрим чвором и електричном енергијом, камперстопа, бунгалова за ноћење, наткривених летњиковаца и сл.

За објекте у оквиру спортско-рекреативних садржаја, максимална дозвољена спратност је II до VP+Г, без подрума или сутерена, а за туристичке објекте до II+1, уз максимални индекс заузетости парцеле до 30 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 35 % површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина износи 40 %. Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

Нови објекти се могу градити у деловима који су у заштитном појасу насипа I одбрамбене линије у складу са условима утврђеним овим планом. Изградња објеката у заштитном појасу инфраструктурног коридора могућа је у складу са условима надлежних институција.

Могућа је изградња туристичких, спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга у оквиру површина намењених становању.

#### 9.5. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

За намене парк у просторној целини 1 (део блока број 437), парк у просторној целини 2 (блок број 432), зелени инфраструктурни коридор уз Шумску улицу у просторној целини 7), јавне гараже (у просторној целини 3 и 4), здравствену установу у целини 2 правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.**

### 9.5.1. Површине за образовање – предшколска установа

Предшколске установе, њихов број и капацитет на Телепу, планирани су тако да се обезбеди смештај за укупан број деце који износи 6 % од укупног броја становника обухваћеног подручја. Локације су дефинисане у складу са плановима вишег реда, према броју становника гравитационог подручја и у циљу равномернијег размештаја дечијих установа и лакше приступачности корисницима.

У циљу задовољења потреба за смештај деце, задржавају се постојеће предшколске установе и планирају нове. Предшколске установе се планирају на следећим локацијама: у блоку између Футошког пута и Улице Павлека Мишкине, у блоку између улица Суботичке и Вардарске, у блоку између улица Илариона Руварца, Панонске и Тицанове, у блоку између улица Болманске и Прешернове и у блоку између улица Капетана Берића и Горана Ковачића, на углу улица Полгар Андраша и Гери Кароља, у блоку између улица Хероја Пинкија, Јернеја Копитара и Лазе Лазаревића и у блоку између улица Капетана Берића, новопланиране и Шумске улице.

Јавне предшколске установе на Телепу обухватају објекте у оквиру Предшколске установе „Радосно детињство”. Задржавају се постојећи објекти јавне службе, са укупно 2.503 m<sup>2</sup> затвореног простора и 1,428 ha површине комплекса на локацијама у блоковима бр. 394, 456 и 501. Омогућава се њихова реконструкција, уз мања проширења капацитета, повећањем просечног индекса изграђености од 0,21, пошто због величине комплекса претежно немају услова за ширење.

Постојећи објекат кухиње Предшколске установе „Радосно детињство” у блоку број 410, који је реконструисан, задржава се док се не стекну повољнији економски услови за иселење и премештање функције кухиње на нову локацију и реализацију предшколске установе. Могуће су и адаптације и реконструкције на објекту у циљу бољег функционисања кухиње.

За прогнозирано број од 850 деце старосне групе од једне до три године и 875 деце старосне групе од четири до шест година, планира се обухват 50 % и 100 % деце у предшколским установама. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за јаслени узраст од једне до три године за 425 деце (уз норматив од 6,5 m<sup>2</sup> површине објекта и 15 m<sup>2</sup> површине комплекса по кориснику), 2.762 m<sup>2</sup> затворене површине објеката и 0,9 ha комплекса, а за узраст од четири до шест година за 875 деце (уз норматив од 8 m<sup>2</sup> површине објекта и 25 m<sup>2</sup> комплекса по кориснику), са обухватом од 100 % деце, укупно 7.000 m<sup>2</sup> затвореног простора за објекте и 2,10 ha за комплексе.

Капацитети предшколских установа зависе од површине комплекса, а њихова мрежа покрива територију Телепе, тако да радијус кретања од куће до установе износи од 250 до 750 m. Ове површине су планиране на седам нових локација за комбиноване установе, са најмање 80 до највише 240 деце у једној смени и то:

- у блоку број 407 између Футошког пута и Улице Павлека Мишкине, са приступом из Суботичке улице, на комплексу од 0,49 ha;
- у блоку број 410 на углу улица Полгар Андраша и Гери Кароља, на комплексу од 0,20 ha;
- у блоку број 414 између улица Суботичке и Вардарске, са приступом из Улице Тихомира Остојића, на површини од 0,22 ha;

- у блоку број 429 на делу парцеле који користи градска управа, са приступом из Улице Илариона Руварца, на површини од 0,20 ha;
- у блоку број 488 између улица Капетана Берића, новопланиране и Шумске улице, са приступом из Улице капетана Берића, на комплексу од 0,21 ha;
- у блоку број 492 између улица Болманске и Прешернове, са приступом из новопланиране улице, чија реализација је предуслов изградње ове установе на комплексу од 0,18 ha;
- у блоку број 496 у Улици хероја Пинкија, на комплексу од 930 m<sup>2</sup>.

### Услови за изградњу објеката

Максимална спратност објекта предшколске установе је П+1. У изузетним случајевима објекат се може планирати и спратности П+1+Пк, али у оквиру поткровне етажне могу се реализовати само садржаји администрације или помоћне просторије, док деца морају бити смештена у оквиру приземља и првог спрата. Поткровље се може планирати као повучен други спрат. Дозвољена је изградња подрумске, односно сутеренске етажне за складишта, помоћне и техничке просторије уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода.

Индекс заузетости износи 40 %.

За комплексе предшколске установе дефинише се и следеће:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала и справама за игру прилагођеним узрасту,
- најмање 30 % слободне површине парцеле мора бити под зеленилом, од чега половина жбунастог и високиг растиња, и
- комплекс мора бити ограђен оградом, чија висина ће се одредити према Правилник о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС –Просветни гласник”, бр. 5/19 и 16/20).

Предшколске установе се могу градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе, према датим параметрима.

Уколико се намена предшколске установе реализује у оквиру површина других намена, важе исти параметри и услови који су дати за реализацију у оквиру јавних предшколских установа.

### 9.5.2. Површине за образовање – основна школа

Основне школе похађају деца старосне групе од седам до 14 година, у обухвату од 100 %. Према демографским показатељима, удео деце основношколског узраста у укупном броју становника не прелази 8 %.

Постојећи комплекси основних школа се задржавају, уз могућност проширења, реконструкције и доградње у циљу задовољења неопходних капацитета и прописаних норми. Планира се једна нова основна школа и то у блоку између улица Морнарске и Болманске.

Табела број 2: Табеларни приказ нормираних вредности за основну школу

Површина објекта по ученику (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по ученику (m <sup>2</sup> )	Површина учионице по ученику (m <sup>2</sup> )	Радијус (m)
7,5	25–30	2	650

Потребни капацитети су обезбеђени на два комплекса/парцеле – у постојеће две основне школе на Телепу у које је уписано око 2.150 ученика, са 80 одељења и радом у две смене. Површина затвореног простора у њима је око 11.800 m<sup>2</sup>, и имају 5.100 m<sup>2</sup> уређених спортских терена, углавном намењених за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле.

За Основну школу „Јожеф Атила” у блоку број 457, одређују се делимично нове границе комплекса укупне површине 2,62 ха, како би се формирала ниша за аутобуско стајалиште уз Улицу Ћирила и Методија и како би се задржало паркиралиште уз Улицу Станоја Главаша. За Основну школу „Никола Тесла” у блоку број 407, формира се комплекс површине 2,57 ха, тако што се одређују делимично нове границе комплекса према Футошком путу и издваја површина за планирану предшколску установу.

Утврђује се максимални индекс изграђености комплекса од 0,45, тако да је могуће проширење изграђених капацитета на постојећим комплексима који сада износи 0,27. И пре формирања коначних комплекса, уз постојеће објекте могу се дограђивати учионички простори и адекватне физкултурне сале са пратећим просторима. То подразумева да је могућа надоградња делова равних непроходних кровова под једном корисном етажом, као и изградња слободностојећих павиљона у виду летње еколошке учионице са ботаничким кутком и сл. Такође, на слободним површинама планира се уређење недостајућих спортских терена, а уз постојеће ограде комплекса формирање зелене заштитне ограде од саобраћаја.

Према важећим нормативима (7,5 m<sup>2</sup> објекта и 25 m<sup>2</sup> комплекса по ученику) за 2.500 ученика потребно је укупно 18.750 m<sup>2</sup> школског простора на укупно 6,25 ха комплекса, односно потребно је 6.950 m<sup>2</sup> новог школског простора, што ће се постићи проширењем постојећих капацитета и изградњом једне нове школе.

За рад у једној смени планира се изградња нове основне школе на јужном Телепу у блоку број 493 на комплексу површине од 1,22 ха.

### Услови за изградњу објеката

Спратност објекта школе је П до П+2; индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 35 %.

Приликом уређења и грађења (реконструкције, доградње или изградње нове школе) треба поштовати следеће нормативе: површина објекта треба да буде минимум 7,5 m<sup>2</sup> по ученику, површина учионице треба да буде 2 m<sup>2</sup> по ученику, а слободна површина треба да буде 25–30 m<sup>2</sup>/ученику. Максимална спратност објеката је П+2, а максималан индекс заузетости износи 40 %. С обзиром на већу спратну висину спортске сале, изнад ње је могуће планирати највише једну корисну етажу која се може наменити за садржаје основне намене (учионице) или административне и пратеће просторије.

Оптимална оријентација учионица је према југу и истоку.

Школско двориште обухвата отворене терене за физичку културу, слободне и зелене површине и економски део. Неизграђени простор треба да буде организован тако да максимално 50 % чине простори за одмор (минимум 5 m<sup>2</sup> по ученику), кретање и спорт, минимално 20 % озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.) и максимално 20 % економски део и саобраћајне површине.

Спортски терени се планирају за физичко васпитање ученика и углавном се намењују за одбојку, кошарку, мали фудбал, рукомет, атлетику, скок у даљ и бацалиште кугле. Уколико просторне могућности то дозвољавају, игралишта треба да буду оријентисана у правцу север-југ.

Комплексе основних школа је могуће оградити уз услов да ограде буду прозрочне и озелењене.

### 9.5.3. Површине за образовање – средња школа

Планира се проширење постојећег комплекса Гимназије „Лаза Костић”, површине 1,16 ha, у блоку број 501 на Телепу, уз проширење постојећег капацитета.

Планира се фазна препарцелација простора средње школе, спортског друштва на југу и постојећег становања и пословања на истоку, тако да формирање планираног комплекса површине 2,04 ha прати фазну изградњу планираних објеката и рушење постојећих на истоку.

За прогнозираних број ученика на подручју Телепе, потребна је укупна површина од 7.680 m<sup>2</sup> школског затвореног простора. Недостајући капацитети надоместиће се реконструкцијом, доградњом и новом изградњом.

Планира се проширење учионичког простора оријентационо до капацитета 24 учионице са по 30 ученика за рад у једној смени, те изградња трпезарије.

Планира се изградња универзалне физкултурне сале и топле везе између постојећих павиљона, односно заједничког хола, који се истиче као битан и за одвијање културних програма који обележавају комплементарни, ваннаставни програм ове школе.

Планирану изградњу нових објеката и доградњу постојећих могуће је фазно реализовати и пре планираног проширења комплекса на парцеле на истоку. Формирање планираног комплекса површине 2,04 ha биће реализовано након рушења постојећих објеката на истоку и припајања делова парцела бр. 4704, 4705 и 4706 комплексу средње школе. При томе, утврђују се нове регулационе линије према будућем булевару (продужетак Булеvara Европе ка југу) и на делу уз Улицу Ћирила и Методија (омогућава се паркирање у улици).

#### Услови за изградњу објеката

Спратност планираних објеката је до П+2.

Индекс заузетости парцеле спратним деловима и високоприземним деловима је до 30 %.

Минимално учешће зелених површина је 20 %; остали услови су као за основне школе.

#### 9.5.4. Разноврсне јавне службе

На подручју Телепа планира се 10 локација за разноврсне јавне службе. Врсте објеката које се могу градити утврдиће се у складу са тренутним потребама, а могу бити: објекти градске управе и седишта месних заједница, домови културе са сродним образовним и рекреативним садржајима, домови за омладину, ученике и студенте, домови и клубови за старе и сродне здравствене установе, социјалне и сродне здравствене установе, ветеринарске станице или амбуланте, односно службе заштите животиња са сродним комуналним службама. По потреби на овим површинама могуће је планирати и површине за образовање (предшколске установе, основне школе, средње школе), у складу са параметрима који су дефинисани за ове намене у овом плану.

У делу блока број 490, преко планиране локације за јавну службу прелази далековод 110 kV са својим заштитним коридором ширине 50 m, у којем није дозвољена изградња објеката, извођење других радова, нити сађење дрвећа и другог растиња. Планира се изградња објеката на делу планираног комплекса изван заштитног коридора, а уређење простора за кућне љубимце (ограђивање, озелењавање, постављање урбаног мобилијара и сл.) могуће је уз услове и сагласност ЕМС АД.

Минимално учешће зелених површина на комплексима за разноврсне јавне службе је 20%.

#### Здравствене установе

У блоку број 427 налази се реализован здравствени центар спратности до П+3 (хитна помоћ) за који је у претходном периоду израђен урбанистички пројекат и који се задржава.

Реализација нових здравствених садржаја на површинама за разноврсне јавне службе могућа је према следећим параметрима: спратност до П+3, индекс заузетости парцеле до 50 % (препоручује се до 30 %), а максимални индекс изграђености је 2.

#### Социјална установа

Минимална површина парцеле за ову врсту садржаја је 600 m<sup>2</sup>. Спратност је до П+3, а индекс заузетости парцеле је до 50 %. Препоручују се садржаји потребни служби социјалне заштите: домови за привремени смештај социјално угрожених или расељених лица, оних са специјалним потребама, сигурна женска кућа, склониште за бескућнике и сл.

#### Градска управа и седишта месних заједница са сродним јавним службама

Минимална површина парцеле за ову врсту садржаја је 600 m<sup>2</sup>. Спратност је до П+2+Пк, а индекс заузетости парцеле до 70 %.

#### Домови културе

На подручју Телепа потребна је изградња два дома културе на површини од по приближно 1.000 m<sup>2</sup>, иако се садржаји културе појављују као део приватних интереса



пратећи пословање, образовање и забаву у општеградским центрима. Такође, мешање културе са забавом, спортом и рекреацијом поспешује пословни амбијент, који коначно даје и туристички атрактиван производ. Зато је у домовима културе пожељно да се отварају и информативни центри, клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (ликовне, музичке, плесне, видео, фото-кино, интернет...), дечија игралишта, психолошка, правна или лекарска саветовалишта, седишта невладиних организација и сл. Ту су пожељни и пратећи образовни програми (спортске, уметничке, језичке и сл. школе).

Домови културе се планирају минимално са библиотеком, читаоницом, галеријом, изложбеним простором, салом за скупове и пратећим административним простором седишта спортских и културно-уметничких друштава.

Планирају се слободностојећи објекти спратности П до П+2+Пк, максимални индекс заузетости парцеле је до 70 % и максимални индекс изграђености 2,2.

#### **Дом омладине, студентски дом и сл. на већим комплексима**

На овим комплексима, садржаји у објектима треба да буду комбинација свих облика културе и спорта, забаве коју пружају омладински клубови са пратећим угоститељским садржајима, све до смештајних капацитета какве пружају хостели. Из тих разлога, планирају се објекти у парковски озелењеном окружењу, са атрактивно уређеним двориштем за окупљања и пратећим мањим спортским теренима за рекреацију.

Минимална површина парцеле за ову врсту садржаја је 1.000 m<sup>2</sup>. Спратност објекта је П до П+2+Пк(П+3), индекс заузетости парцеле до 50 %.

#### **Дом за старе и њихови клубови**

На подручју Телера потребна је изградња дома за старе при нормативу за објекте од 25–40 m<sup>2</sup> по кориснику, а за комплексе 30 m<sup>2</sup> по кориснику.

Минимална површина парцеле за ову врсту садржаја је 1.000 m<sup>2</sup>. Планирана спратност за овај садржај је од П до П+3. Могућ је низ објеката ниже спратности са баштама, уз индекс заузетости парцеле до 50 % или слободностојећи објекат, више или мање разуђене основе, са парковски уређеним слободним површинама, уз индекс заузетости парцеле до 50 %.

Такође, клубови за старе планирају се као социјалне установе, и то један клуб на сваких 8.000 до 10.000 становника, те су на подручју Телера потребна три клуба, у површини од по 150 m<sup>2</sup> (1 m<sup>2</sup> по члану). Они могу да се организују у оквиру простора месних заједница, домова културе и других пословних простора у приземљима стамбених објеката.

#### **Ветеринарска станица (службе заштите животиња)**

Задржава се ветеринарска станица (амбуланта за мале животиње, теренска служба и апотека) на постојећој локацији на Футошком путу), уз могућност реконструкције постојећих објеката или реализацију нових у складу са условима дефинисаним у овом плану. Могуће је и измештање ветеринарске станице на другу локацију у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе. Поред пружања здравствене заштите

којој би служио објекат, на озелењеном слободном простору потребно је уређење простора за обуку, боравак (мањи стационар и/или одгајивачница) и приказивање кућних љубимаца, тако да би се у виду малог зоолошког врта мешала ова делатност са забавом, првенствено деце.

Спратност објекта је до П+3 уз индекс заузетости парцеле до 50%, оптимално 30%.

### Пијаца

У блоку број 506, у Улици Фејеш Кларе, планира се отворена пијаца, са објектима спратности до П, и обавезном зеленом пијацом у приземљу. Индекс заузетости парцеле приземним објектима је до 40 %.

Колски приступ је са планиране саобраћајнице са паркингом на северу. Препоручује се изградња трема (спратност П) дубине око 5 m дуж регулације Улице Фејеш Кларе, за реализацију пијачне делатности на отвореном простору уз паркинг у планираном уличном профилу.

Основни елементи пијаце су плато за стационарне или покретне тезге, локали, хала за продају анималних производа и рибарница, административни простор у функцији пијаце (санитарна инспекција, вага...) и други пословни простор (јавни или комерцијални у функцији развоја пијачне делатности или потреба локалне заједнице), магацински простор, простор за паркирање (паркинг или гаража), чесма, санитарни чвор и простор за одлагање смећа.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта, с обзиром на то да пијаца представља комплексну комуналну делатност (повећана фреквенција измене корисника простора, потреба за различитим врстама и капацитетима магацинског простора, преиспитивање положаја различитих врста улаза, паркинга, смештаја посуда за отпад, мера за отклањање потенцијалних конфликтних тачака ради опште безбедности и сл.). Могућа је реализација у фазама, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег јединственог комплекса.

### 9.5.5. Гараже

У окружењу општеградског центра дуж Булевара Европе и вишепородичног становања дуж Булевара патријарха Павла, планирају се две јавне паркинг-гараже са затвореним спољним зидовима, и то:

- у делу блока број 413, на углу улица Милутина Бојића и Вардарске, на површини од око 1.530 m<sup>2</sup>, планира се гаража спратности По+П+5, са обавезним зеленим кровом, максималне висине 18 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од западне бочне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објекат заклонио од суседног породичног објекта; приступ је из Улице Милутина Бојића, а резервни излаз преко колско-пешачког пролаза до Вардарске улице;
- у унутрашњости блока број 499, са приступом из планиране следеће улице којој се приступа из Далматинске улице, на површини од око 2.300 m<sup>2</sup>, планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу гараже спратности По+П+2, са равним кровом на којем је могуће паркирање возила; максимална висина

објекта је 9 m; грађевинска линија спратног дела објекта удаљена је 6 m од северне границе парцеле, како би се делимично зеленилом објекат закљонио од суседног вишепородичног објекта; резервни излаз се планира преко нове следеће улице до Булевара патријарха Павла.

За обе наведене локације обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење комплекса, као и израда процене утицаја на животну средину. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс заузетости и изграђености се не условљава. Остали услови за паркирање и гаражирање возила дати су у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

#### 9.5.6. Спортско-рекреативни комплекс

Задржава се постојећи комплекс некадашњег спортског друштва у Улици хероја Пинкија, у блоку број 501. Комплекс садржи кошаркашко и одбојкашко игралиште и две спортске сале, укупне површине од око 600 m<sup>2</sup> и омогућава се његово проширење како би се изградила недостајућа игралишта. Због планиране регулације продужетка Булевара Европе, проширење комплекса се планира према северозападу, на укупну површину од 0,59 ha за јавно грађевинско земљиште.

Планира се прилагођавање објеката и игралишта за специфичне врсте спорта и рекреације. Омогућава се фазна реализација планираних садржаја, па се почетак изградње (замена постојећих или изградња нових објеката) не условљава формирањем будућег целовитог, јединственог комплекса.

За објекте у оквиру спортско-рекреативног комплекса максимална дозвољена спратност је П до П+I+Пк или ВП+Г са равним или косим кровом без наитка, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле до 25 %. Отворени спортски терени могу заузети максимално 40 % површине парцеле (заједно са затвореним спортским теренима до 60 %), а минимално учешће слободних и зелених површина у оквиру комплекса износи 40 %.

Паркирање возила обезбеђује се на парцели корисника према важећим нормативима.

За реализацију ове намене препоручује се израда урбанистичког пројекта којим ће се прецизно утврдити положај објеката, врста спортских објеката, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

Изградња спортских и рекреативних садржаја као специфични вид услуга могућа је и у оквиру зона становања и зона општеградских центара.

#### 9.5.7. Заједничке блоковске површине

На заједничким блоковским површинама планира се простор за игру деце, прилагођен различитој старосној доби. Одабиром садног материјала потребно је водити рачуна да се саде биљке које нису трновите, са отровним бобицама и лако ломљивим гранама, а минимално учешће зелених површина износи 30 %. Високо и средње растине треба да буде заступљено у што већој мери. У оквиру ових површина не планира се простор за истрчавање и игру кућних љубимаца.

Није дозвољено ограђивање делова заједничке блоковске површине и изградња пратећих приземних објеката за гаражирање или пословање, изузев у блоку број 440 где је гаражирање могуће обезбедити изградњом приземних гаражних објеката смештених у дну парцеле дубине око 40 m.

#### **9.5.8. Парк**

Парковска површина представља мањи парк, где нема места за велики број садржаја, због чега се у највећој мери намењује за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру дечијих игралишта у различитим деловима парка. Сва правила уређења дата су у пододељку 4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене.

#### **9.5.9. Озелењени сквер**

На подручју обухваћеном Планом планирају се три озелењена сквера (трга). Озелењени сквер (трг) представља уређену јавну површину. Површине су највећим делом озелењене, а у оквиру њих се планирају и поплочани делови као зоне линијске и концентрисане комуникације. Сваки озелењени сквер (трг) уредиће се у складу са функцијом и окружењем, што ће се дефинисати пројектом уређења. Могућа је поставка водених површина, чесми, као и клупа, осветљења и сл. Начин озелењавања дефинисан је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

#### **9.5.10. Насип**

Задржава се постојећи насип секундарне одбрамбене линије – „Шумски” (цела парцела број 7851 у КО Нови Сад II), до изградње планиране трасе насипа, којој обавезно претходи израда пројекта парцелације да би се формирала планирана јавна површина у складу са графичким приказима Плана и условима дефинисаним у пододељку 3.2. Водна инфраструктура. Након изградње планираног насипа, уређиваће се слободни простор, што подразумева изградњу рекреативне пешачке и бицикличке стазе по круни насипа, постављање уличног мобилијара и уличног осветљења, те озелењавање круне и косина насипа (одељак „4. План уређења зелених и слободних површина”). Између рекреативних стаза постављаће се мобилна одбрана по потреби.

#### **9.5.11. Инфраструктурни комплекс за информационе технологије**

Задржава се постојећи ограђени комплекс са средњеталасним предајником (антена висине 60 m и пратећи уређаји и објекти), у складу са условима датим у пододељку 3.5. Електронске комуникације и потребама Јавне медијске установе „Радио-телевизија Војводине”. Док је предајник у функцији, обавезно је поштовање заштитне зоне полупречника 60–80 m због активних нејонизујућих зрачења антенског система, односно у заштитној зони није дозвољен боравак неовлашћених лица, коришћење површина и изградња објеката који нису у функцији антенског система.

Уколико се измести или укине средњеталасни предајник, обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се за сродну делатност сагледати услови и потребе које изискују нове информационе технологије.

## **9.6. 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, 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 законима и правилницима који регулишу ову област.

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

#### **9.6.1. Услови за грађење 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, 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 и
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

#### **Правила за уређење и грађење друмске саобраћајне мреже**

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којим се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, где се

ближе прописују технички стандарди приступачности, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима.

Минимална ширина тротоара за један смер кретања пешака је 1 m, а за двосмерно кретање је 1,6 m.

По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће. Уколико то није могуће, а услови одвијања саобраћаја захтевају заштиту пешака, морају се предвидети заштитне ограде.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са одредбама чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m за двосмерне саобраћајнице. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим у приступним улицама где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

Паркинзи требају бити 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 отицања воде.

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 („Службени гласник РС”, број 22/15).

У делу планиране јавне површине на делу парцеле број 4674 потребно сачувати дрвеће у том потезу, а да се паркинзи планирају тако да не угрози постојеће дрвеће.

### **Услови за изградњу саобраћајних површина**

Планско решење је усклађено са Законом о путевима, Законом о планирању и изградњи и планском документацијом ширих подручја.

Прикључке на Државни пут IB-12 планирати у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута

Планска решења су усклађена са важећом планском и пројектном докуменатацијом, планском и пројектном документацијом чија је израда у току, на обухваћеном подручју, као и документацијом за коју је Јавно предузеће „Путеви Србије” издало услове и сагласности.

Планом је предвиђен и обезбеђен заштитни појас и појас контролисане градње, на основу члана 36. Закона о путевима, тако да први садржај објеката високоградње морају бити удаљени минимално 20 m од ивице земљишног појаса државног пута I реда, уз обезбеђење приоритета безбедног одвијања саобраћаја на државном путном правцу.

У заштитном појасу и појасу контролисане изградње забрањено је отварање рудника, каменолома и депонија отпада и смећа.

Планским документом решено је прихватање и одводњавање површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања Државног пута IB-12.

У складу са чланом 37. Закона о путевима, ограде и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Планским документом решена је проблематика постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бицикличког и јавног градског саобраћаја, као и заштиту постојећих и евентуално нових инсталација.

Заштитну ограду планирати око паркиралишта са пешачким пролазом према археолошком налазишту, без могућности пролаза моторних возила.

Уколико се планира изградња бицикличких и пешачких стаза поред државног пута I реда потребно је предвидети их:

- са адекватном, стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом, која задовољава одредбе Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- са размотреним и пројектно разрешеним свим аспектима коришћења и несметаног приступа бицикличкој и пешачкој стази од стране инвалидних – хендикепираних особа;
- са обезбеђеним приступима бицикличке и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бицикличких и пешачких прелаза на државном путу;
- са саобраћајном анализом постојећег и перспективног бицикличког и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на државном путу, у циљу утврђивања постојећих и перспективних пешачких прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

Аутобуска стајалишта планирати саобраћајно безбедно у складу са саобраћајно-безбедносним карактеристикама и просторним потребама, у складу са чланом 85. Закона о путевима.

У заштитном појасу јавног пута, на основу чл. 32–34 Закона о путевима, може да се гради, односно поставља, водовод, канализација, топловод, железничка пруга и други сличан објекат, као и телекомуникациони и електро водови, инсталације, постројења и сл., по претходно прибављеној сагласности управљача јавног пута која садржи саобраћајно-техничке услове.

## **Инсталације**

Инсталације се могу планирати на катастарским парцелама које се воде као јавно добро путеви – својина Републике Србије, и на којима се Јавно предузеће „Путеви Србије”, Београд води као корисник, или је Јавно предузеће „Путеви Србије”, Београд правни следбник корисника.

### **Општи услови за постављање инсталација**

Предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и изградње додатних раскрсница.

Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

### **Услови за укрштање инсталација са путем**

Укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви.

Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољња ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

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

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

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

### **Услови за паралелно вођење инсталација са путем**

Инсталације морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавања коловоза.

На местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа пута.

Не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

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

Коловоз и бицикличке стазе се завршно обрађују асфалтним застором.



Паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво.

На местима где то услови дозвољавају, иако није уцртано на графичком приказу, могућа је изградња уличних паркинга и бициклистичких стаза, уз обавезно задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара поштујући услове приступачности.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m (на државним путевима 7,1 m). Уже могу бити унутарблоковске саобраћајнице, минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника планирају се радијуси кривина 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m, а једносмерне минимум 1 m.

#### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Приликом планирања саобраћајног прикључка на државни пут, потребно је водити рачуна о следећем:

- прикључак планирати као двосмерни;
- обезбедити зоне потребне прегледности;
- коловоз приступног пута мора бити минималне ширине 6 m;
- са полупречницима лелеза у зони прикључења који морају бити утврђени на основу криве трагова меродавног возила;
- са евентуалном додатним саобраћајним тракама за лева скретања са државног пута, у колико се укаже потреба за истом (број возила), тј. уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10 % од укупног броја возила на путу, мора се предвидети додатна саобраћајна трака за лева скретања на државном путу;
- укрштај мора бити изведен под правим углом (управно на пут);
- рачунску брзину на путу;
- просторне карактеристике терена;
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу;
- адекватно решење прихватања и одводњавања површинских вода, уз усклађивање са системом одводњавања државног пута;
- са даљином прегледности од минимално 120 m (у односу на „СТОП“ линију на саобраћајном прикључку на државни пут);
- са коловозном конструкцијом за тежак саобраћај (осовинско оптерећење од најмање 11,50 t по осовини);

- коловоз прикључне саобраћајнице мора бити пројектован сходно члану 41. Закона о путевима.

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси окретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасажа је 4,5 m. Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу 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.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила.

#### **Услови за паркирање и гаражирање возила**

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора према намени објекта.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и вишепородичних 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, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места одређује се на основу намене и врсте делатности, у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> корисног простора.

Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених зграда, дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). 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 ове индексе.

Положај објекта јавне гараже на јавном грађевинском земљишту и гаража за јавно коришћење на земљишту осталих намена и њихова зона изградње дефинисани су техничким елементима у простору на графичком приказу број 3.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације, са планом зеленила” у размери 1:2500.

Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

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

Према правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m<sup>2</sup>) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 m за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Минимална висина пасажа је 4,5 m. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила су:

- улазе и излазе у гаражу оптималној организацији гараже;
- ширина улаза и излаза је минимум 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места; паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако је рампа на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5 %, а ако је обична рампа онда је 15 % (наткривена и отворена са грејањем) и 12 % (отворена); морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног паркинг-места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака су:

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

Остали услови су:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m<sup>3</sup> ваздуха на час на сваки 1 m<sup>2</sup> корисне површине; усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг-гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као открити 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 објекта гаража, планиране површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

### **Станица за снабдевање горивом**

Услов за реализацију станице за снабдевање горивом је израда урбанистичког пројекта. Максимална спратност објекта је П. Планирана станица за снабдевање горивом може се реализовати са ужим садржајима, у складу са просторним могућностима и утврђеним параметрима. Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,

- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и надстрешница.
- паркинг.

Станица за снабдевање горивом треба да испуни све законима предвиђене услове за ову врсту објеката.

### **9.6.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте**

#### **Услови за изградњу водоводне мреже**

Трасу водоводне мреже полагају у зони јавне површине, између две регулационе линије улице, једнострано, или обострано, уколико је улични профил 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 1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре износи 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 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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

#### **Водоводни прикључци**

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, 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, удаљени 0,5 m од регулационе линије.

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

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

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

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

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

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

Трасу мреже опште и фекалне канализације полагаати у зони јавне површине између две регулационе линије улице, једнострано, или обострано, уколико је улични профил шири од 20 m.

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

Трасе отпадне и опште 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 1 m, а вертикално 0,5 m.

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

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

планираног прикључка 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 максимално 50 m.

### **Канализациони прикључци**

Прикључак на отпадну 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, 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.

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на постројењу за пречишћавање отпадних вода, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

### 9.6.3. Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

#### Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини далековода 110kV

Приликом извођења радова, као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се ни на који начин не наруши сигурносни размак од 5 m за далеководе напонског нивоа 110 kV.

Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5 m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, као и у случају пада дрвета.

Да се избегава коришћење прскалица и воде у млазу за заливање, уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5 m привоцима далековода напонског нивоа 110 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Нисконапонске прикључке, телефонске прикључке, прикључке за кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода се не сме насипати.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и друго) и други метални делови (ограде и друго) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцијала.

Делови цевовода кроз који се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30 m од најистуренијих делова далековода под напоном.

Минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стубе далековода треба да буде 10 m, као и у случају пада дрвета.

Уколико постоји потреба за постављањем хидраната, они морају бити постављени на растојању већем од 35 m од осе далековода.

Зидове и темеље објеката (попут сливника, стубова контактне мреже/осветљења, телефонских говорница, хидраната и слично) извести на хоризонталном растојању од најмање 1 m од 110 kV кабловског вода.

Укрштање прикључака нисконапонске мреже, дистрибутивне гасне мреже, водоводне и других комуналних мрежа, за стамбене, пословне објекте и друге објекте, пројектовати тако да формирају прав угао. Уколико то није могуће имати у виду да није дозвољено укрштање под углом мањим од 60°. Изузетак од овог правила су телекомуникациони каблови.

Најмања хоризонтална удаљеност дрвореда од 110 kV кабловског вода износи 2 m.

На местима укрштања планираних објеката са 110 kV кабловским водовима потребно је поставити трајне идентификационе ознаке на којима се налазе основни подаци о укрштању.

Радови у заштитном појасу кабловских водова 110 kV морају се вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације, оштећење изолације и плашта кабловског вода. Слој земље изнад кабловског вода се може скидати до нивоа од 0,5 m изнад кабла. У



случају оштећења електроенергетских водова приликом извођења радова све трошкове санације сносиће инвеститор планираног објекта.

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

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити 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. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција 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**

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанце у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанце је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана” Нови Сад.

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

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме 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 и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

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

Приликом пројектовања јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и објеката (хоризонталних и вертикалних комуникација) потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5 % (1:20), а изузетно 8,3 % (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

## 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

### 10.1. Локације за које се утврђује израда урбанистичког пројекта

#### 10.1.1. Породично становање – затворени стамбени комплекси

Породично становање у комплексима се може планирати на парцелама чија је минимална површина 1500 m<sup>2</sup>, где је могуће остварити квалитетније становање. Могућа одступања критеријума величине за изградњу стамбених комплекса породичног становања могу бити највише 5 %.

Спратност стамбених објеката у овим комплексима је максимално П+1+Пк. Максимални дозвољени индекс заузетости износи 40 %.

Сваки објекат може имати највише три стамбене јединице, а максимална развијена корисна површина појединачног објекта (нето) износи до 480 m<sup>2</sup>.

Завршна етажа објеката може бити обликована као поткровље са косим кровом коме је нагиб кровних равни око 30°, али су могући и кровови са блажим нагибима или равни.

За комплекс се планира уређење слободних површина и њихово озелењавање, при чему је потребно озеленети најмање 20 % површине парцеле.

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити у оквиру комплекса, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг-место.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом, а додатна правила уређења и грађења дата су у подтачки 9.4.1. Породично становање (П–П+1+Пк).

### 10.1.2. Вишепородично становање средњих и високих густина

У унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се формирање више грађевинских комплекса чије парцеле излазе на две улице. Планира се изградња објеката спратности Су+П+3+Пс до Су+П+4, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока. За сваки комплекс обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања тачног положаја објекта, приступа и решења паркирања у подземним етажа, морфологије објекта, начина формирања грађевинских парцела и начина организације слободног простора и озелењавања на укупном комплексу. Формирају се грађевинске парцеле спајањем минимум две парцеле, од којих једна излази на Улицу Јернеја Копитара а друга на новопланирану улицу. Максимални индекс заузетости земљишта износи 50 %, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2. Код грађевинских парцела чија је ширина мања од 18 m могуће је обезбедити приступ са једне улице, у циљу бољег и функционалнијег решења партерног уређења и приступа објектима.

У југоисточном делу блокова бр. 494 и 496 планира се формирање више грађевинских комплекса чије парцеле излазе на три улице. Планира се изградња објеката спратности П+4–П+5 и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од улица Јернеја Копитара, Симе Матавуља и новопланираних улица. Објекти се могу градити на јединственом комплексу или спајањем неколико грађевинских парцела тако да граница новоформиране парцеле буде линија разграничења спратности. Максимални индекс заузетости земљишта износи 50 %, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,8.

Обавезно је озелењавање слободне површине на минимално 20 % површине комплекса, а приступ се мора обезбедити са обе улице на које излази. Инфраструктурно опремање је планирано да буде из Улице Јернеја Копитара и Симе Матавуља.

### 10.1.3. Јавна гаража

На подручју Плана утврђене су две локације за изградњу јавних гаража, за обе локације обавезна је израда урбанистичког пројекта:

- једна гаража планирана је северно од Булевара патријарха Павла, на углу улица Милутина Бојића и Вардарске, спратности По+П+3 у делу према породичном становању и По+П+5 у делу према Вардарској улици и реализованом блоку општеградског центра високих спратности; улаз у гаражу планира се из Улице Милутина Бојића, у складу са графичким приказом број 3.2. „План саобраћаја, регулације и нивелације са планом зеленила” у размери 1:2500. На графичком приказу назначене су и грађевинске линије и зоне различитих спратности како би се ублажио утицај на становање уз Улицу Милутина Бојића; обавезно је озелењавање дела кровне равни и планирање визуелне заштите и зелене зоне у

делу парцеле уз намену породичног становања. Не треба планирати улаз-излаз гараже у делу парцеле до породичног становања.

- обавезно је озелењавање најмање 50 % површине фасадних зидова, у свему према правилима датим у пододељку 4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене.
- друга јавна гаража на подручју Телера планирана је у блоку број 499, између Булевара патријарха Павла и Улице Ћирила и Методија, површине око 2257 m<sup>2</sup>; планирана локација налази се непосредно уз зону амбијенталне заштите што условљава нешто нижу спратност, П+2; могуће је планирање паркирања на кровној равни или озелењавање у делу.

За обе локације понаособ неопходна је израда урбанистичког пројекта којим ће се дефинисати тачни положаји улаза у гаражу, нивелација, обликовање и начин озелењавања. Најмање 50 % површине фасадних зидова, мора бити озелењено, у свему према правилима датим у пододељку 4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене. Могуће је изградити и две подземне етажне на локацијама планираним за јавне гараже, с обзиром на недостајућа паркин-места на гравитационом подручју.

#### 10.1.4. Парк

Обавезна је израда урбанистичког пројекта којим ће се уредити површине намењене парку на Адицама, у складу са условима датим у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА. На деловима заштитног појаса око средњеталасног предајника задржава се травнати застор док се не измести или укине средњеталасни предајник, што је услов за реализацију парковске површине.

#### 10.1.5. Шумска улица

Јавне површине намењене заштитном зеленилу и насипу дуж Шумске улице планирају се као јединствен, визуелно и садржински атрактиван простор дужине 2,30 km који шире посматрано, треба да повеже Ново насеље и приобаље Дунава једном пешачком и бициклистичком зеленом стазом. С обзиром на велика ограничења која намећу услови заштите простора (заштита секундарног насипа, зацељеног канала и у делу инфраструктурног коридора), потребно је пажљиво приступити планирању и уређењу простора па се зато обавезује израда урбанистичког пројекта за простор Шумске улице. Укупна ширина простора се битно разликује међу деоницама и износи од 32 m до 50 m ширине, односно просечно 40 m. Планира се обликовање на принципима пејзажног уређења, са поставком рекреативних пешачких и бициклистичких стаза по круни насипа, њихових веза са садржајима у окружењу, као и поставка зеленила и урбаног мобилијара са акцентом на повезивању простора у правцу север-југ дуж насипа и попречним везама у правцу исток-запад, чиме ће се повезати Адице и Телер, уз заштиту простора од неповољних утицаја ветра и непожељне инсолације. Озелењавање и уређење слободних простора мора се ускладити са условима заштите канала и насипа. С обзиром на то да су у оквиру зеленог инфраструктурног коридора планиране простране јавне површине, истиче се да бициклистичке стазе, тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за

паркирање и друге површине у оквиру улица, шеталишта, парка и игралишта у „урбаним целовима” по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору морају бити међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20).

Приликом израде урбанистичког пројекта размотрити могућност очувања или планирања водене површине у делу парцеле број 2602/21 (КО Ветерник), као део партерног уређења.

Зацевљење канала радиће се у складу са условима надлежног предузећа.

#### 10.1.6. Општеградски и линијски центри

У блоковима бр. 408 и 409 где се планирају главни објекти спратности По+П+Г+5+(6. пов), могућа је изградња дворишног анекса спратности По+П+Г, који ће се наменити пословању и гаражирању возила; дворишна грађевинска линија анекса утврђује се на удаљености 6 m од границе суседне парцеле намењене породичном становању, а ради обавезне изградње интерне саобраћајнице са густим дрворедом високог лишћарског дрвећа. У случају да се анекс не гради, препоручује се да доње етажне објекта намењене пословању буду шире за око 3 m од главног габарита објекта, како би станови на првом спрату добили комфорније терасе оријентисане ка дворишту. Изнад подземне гараже је обавезно предвидети озелењени кровни врт. Постојећа трафостаница у блоку број 408 се задржава, а могуће је и њено измештање, тако што ће се приликом израде урбанистичког пројекта утврдити нов положај ТС ближе регулацији Улице Павла Мишкина, али у свему према условима и уз сагласност надлежног предузећа „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад”.

У источном делу блока број 437, дуж Булевара патријарха Павла и на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице, планирана су два комплекса општеградског центра, спратности По+П до По+П+8, а за локалитет на углу Булевара патријарха Павла и Сомборске улице на 10 % планиране површине под објектима могућа је спратност По+П+12. Становање је обавезан садржај општеградског центра. У оквиру целине планирају се пословни, стамбено-пословни или стамбени објекти са обавезним пословањем у приземљу. Условљава се просечна величина стана од 60 m<sup>2</sup> нето. Објекти се планирају у непрекинутом низу или као слободностојећи. Паркирање се планира у оквиру подземних или надземних гаража, а број нивоа подземних етажа и број гаражних места ће се утврдити у складу са површином пословног простора и бројем станова уз примену норматива. Максимална заузетост надземним објектима на комплексима појединачно износи до 40 %. Обавезно је решавање паркирања у склопу подземне етаже (или више њих) а надземни део изнад подземне гараже је обавезно озеленети у већем делу. Такође, у складу са графичким приказом број 3.1. „План намене површина са режимима изградње”, у северним деловима оба комплекса обавезно је формирање зелених површина под високим стаблима које треба да у северном комплексу формирају зелени појас према саобраћајној површини уз Футошки пут и станици за снабдевање горивом, а у јужном комплексу да формирају зелени продор према планираној парковској површини и уведу посетиоце у зелени простор из правца Булевара патријарха Павла. Партерне површине у унутрашњости и по ободу блока повезати у целину јединственим концептом просторног уређења и озелењавања (обликовање, нивелационо усаглашавање и материјализација).

### 10.1.7. Здравствене установе

На подручју Телера, на делу блока број 427, између Булеvara патријарха Павла и улица Илариона Руварца и Јастребачке, изграђен је комплекс Завода за хитну медицинску помоћ „Нови Сад”, са огранком Апотекарске установе „Нови Сад”. Спратност објеката је од Су+П до П+3. Објекат је реализован на основу урбанистичког пројекта, а за случај одређених измена на комплексу којима се мења корисна површина простора и/или организација на парцели (саобраћајни токови и слично) обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс.

Максимална дозвољена заузетост парцеле је до 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,3. Могућа је изградња објекта на регулационој линији или на повученој грађевинској линији, али је с обзиром на специфичност намене и значај установе потребно водити рачуна о прилазним визурама, сагледљивости и препознатљивости објекта. На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500, дат је оријентациони положај планираних објеката, који није обавезујући.

Табела број 3: Капацитети потребних садржаја здравствене установе

Број становника на лекара опште праксе	Број становника на стоматолога	Број становника на фармацеута	Површина објеката у m <sup>2</sup> на 1000 становника	Површина апотека у m <sup>2</sup> на 1000 становника
1500–1800	2500	600	120	20

Паркирање и гаражирање возила за потребе комплекса неопходно је решавати у оквиру парцеле корисника, могуће и у вишеетажној подземној гаражи.

Здравствене установе и објекти здравствене заштите могу се градити и у оквиру површина намењених за разноврсне јавне службе, према датим параметрима.

За реализацију ове намене у оквиру површина намењених за разноврсне службе максимална спратност је до П+2+Пк, а заузетост парцеле до 50 %.

### 10.1.8. Спортски центри

Правила уређење и изградње за израду урбанистичког пројекта спортског центра у блоковима 505 и 506 дата су у подтачки „9.4.8. Спортски центри”.

## 10.2. Локације за које се утврђује израда урбанистичко-архитектонског конкурса

За простор планираног парка у блоку број 437 утврђује се обавеза расписивања урбанистичко-архитектонског конкурса, као и израда урбанистичког пројекта. Сва правила уређења и смернице за израду потребне документације дати су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

## 11. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

С обзиром на намену планираних садржаја на овом 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.

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

За потребе заливања и одржавања зеленила омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

## 12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта.

Условљава се израда урбанистичког пројекта за парковске површине, спортске комплексе, простор Шумске улице, инфраструктурни комплекс за информационе технологије, појединачне локалитете у оквиру намена општеградски центри и вишепородично становање, као и за комплексе породичног становања.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године.....	A4
2. План спровођења са поделом на просторне целине.....	1:5000
3.1. План намене површина са режимима изградње .....	1:2500
3.2. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом зеленила .....	1:2500
4. План регулације површина јавне намене са парцелацијом .....	1:2500
5. План водне инфраструктуре .....	1:2500
6. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре.....	1:2500

7. Синхрон план.....1:2500  
 8. Попречни профили улица ..... 1:100, 1:200 и 1:300  
 9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама.....A4.

План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепе 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 Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепе у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 34/17, 50/19 – др. план и 28/21 – др. план ) у делу за који се доноси овај план.

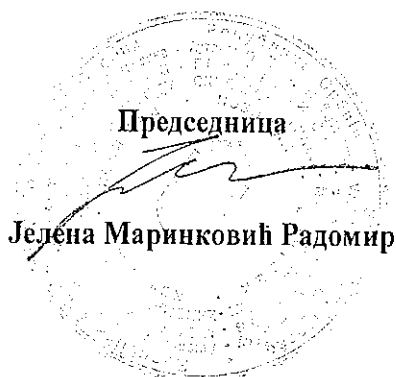
Ступањем на снагу овог плана престају да важе у целости План детаљне регулације Телепе („Службени лист Града Новог Сада”, број 40/17) и План детаљне регулације Шумске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 53/16).

План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5”– ТС „Нови Сад 7” („Службени лист Града Новог Сада” број 54/16) остаје на снази и примењиваће се и даље у делу у којем није у супротности са овим планом.

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

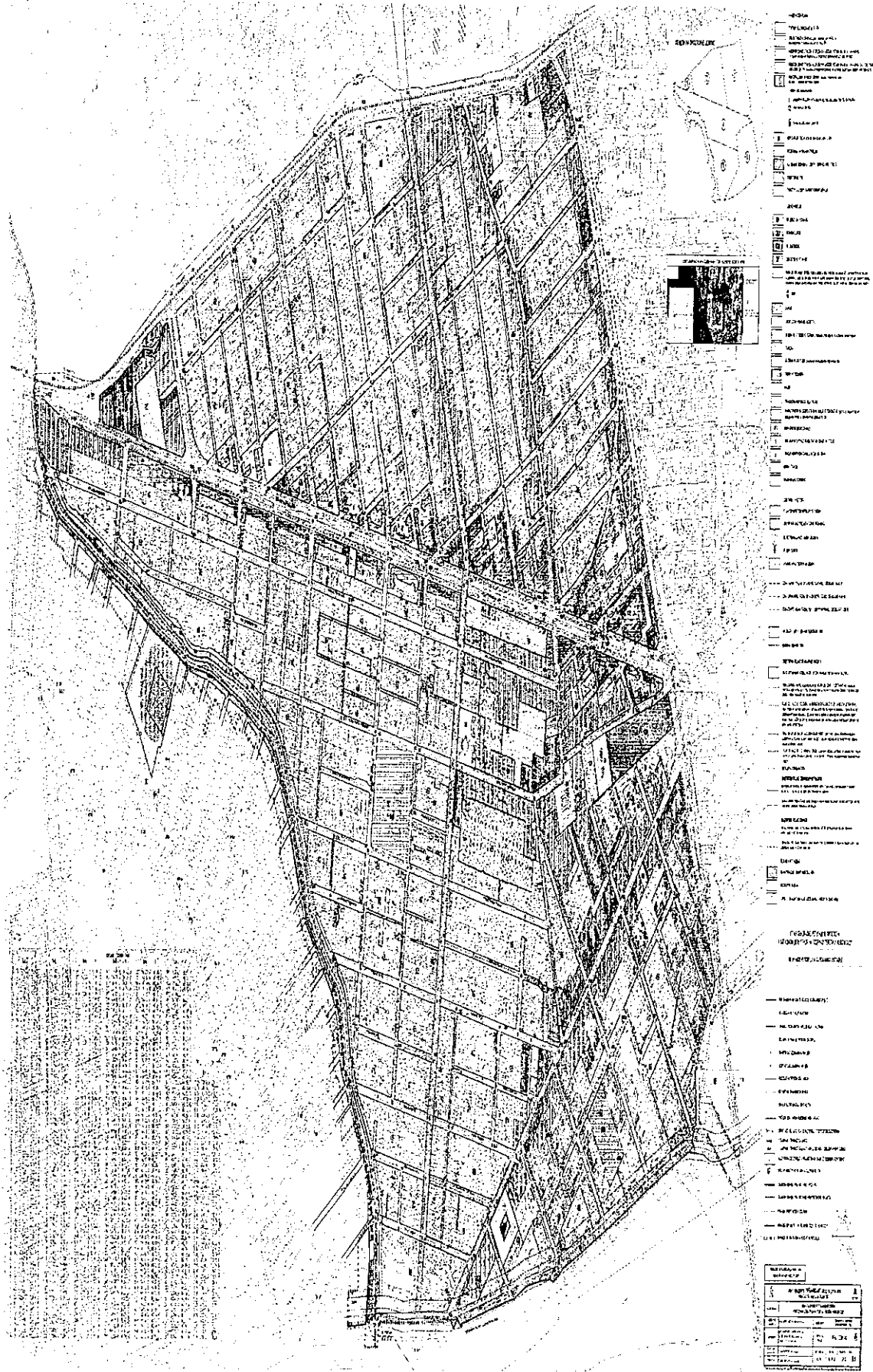
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
 АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
 ГРАД НОВИ САД  
 СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
 Број: 35-720/2021-I  
 27. јун 2022. године  
 НОВИ САД

Председница



MSc Јелена Маринковић Радомировић





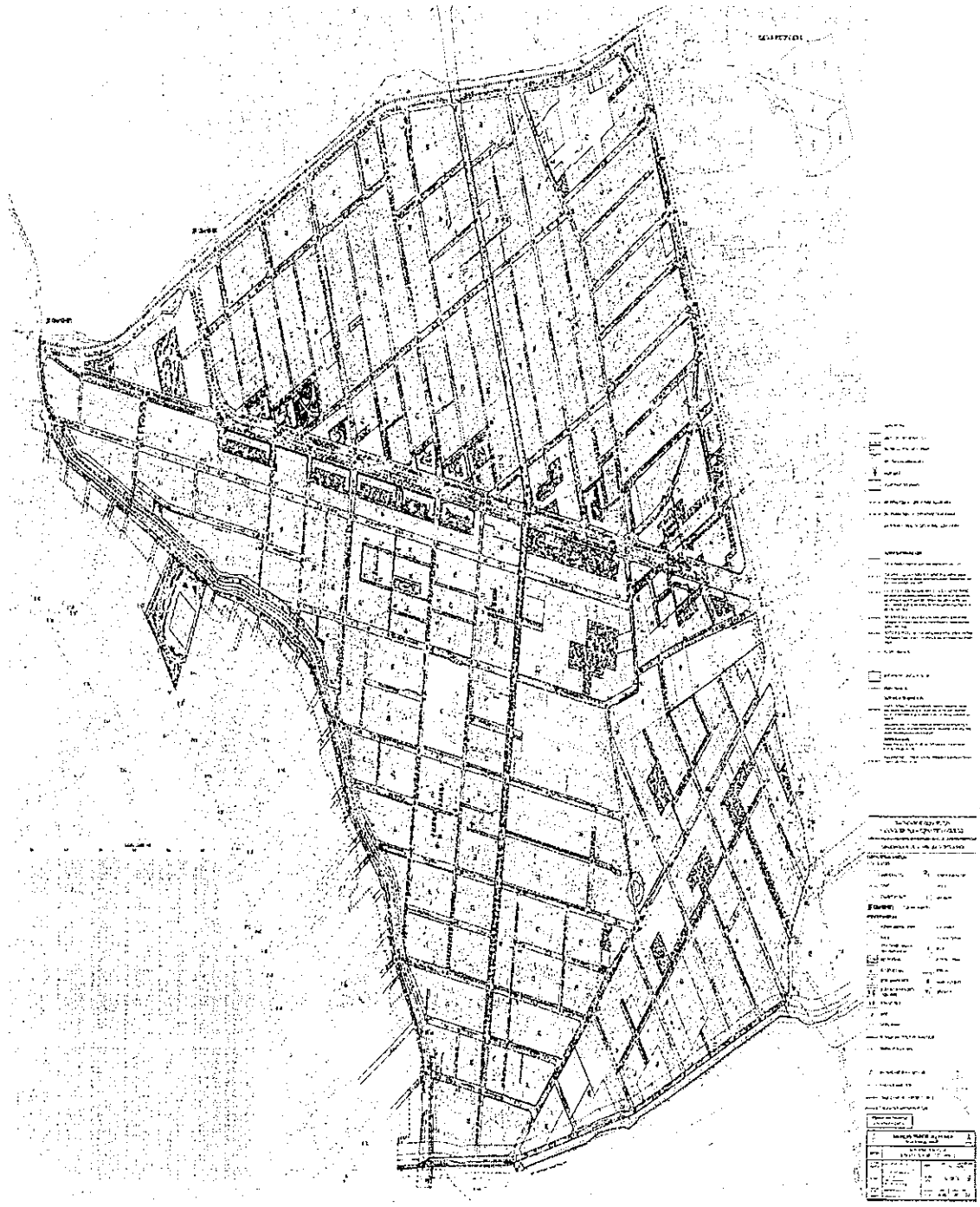
- 100 мм
- 150 мм
- 200 мм
- 250 мм
- 300 мм
- 350 мм
- 400 мм
- 450 мм
- 500 мм
- 550 мм
- 600 мм
- 650 мм
- 700 мм
- 750 мм
- 800 мм
- 850 мм
- 900 мм
- 950 мм
- 1000 мм

- 100 мм
- 150 мм
- 200 мм
- 250 мм
- 300 мм
- 350 мм
- 400 мм
- 450 мм
- 500 мм
- 550 мм
- 600 мм
- 650 мм
- 700 мм
- 750 мм
- 800 мм
- 850 мм
- 900 мм
- 950 мм
- 1000 мм

- 100 мм
- 150 мм
- 200 мм
- 250 мм
- 300 мм
- 350 мм
- 400 мм
- 450 мм
- 500 мм
- 550 мм
- 600 мм
- 650 мм
- 700 мм
- 750 мм
- 800 мм
- 850 мм
- 900 мм
- 950 мм
- 1000 мм

- 100 мм
- 150 мм
- 200 мм
- 250 мм
- 300 мм
- 350 мм
- 400 мм
- 450 мм
- 500 мм
- 550 мм
- 600 мм
- 650 мм
- 700 мм
- 750 мм
- 800 мм
- 850 мм
- 900 мм
- 950 мм
- 1000 мм

№	Наименование	Единица измерения	Количество
1	Стена	м	1000
2	Пол	м <sup>2</sup>	1000
3	Потолок	м <sup>2</sup>	1000
4	Дверь	шт.	100
5	Окно	шт.	100
6	Коридор	м	1000
7	Лестница	шт.	10
8	Ванная	шт.	10
9	Туалет	шт.	10
10	Кухня	шт.	10
11	Спальня	шт.	10
12	Гостиная	шт.	10
13	Кабинет	шт.	10
14	Офис	шт.	10
15	Склад	шт.	10
16	Холл	шт.	10
17	Лифт	шт.	10
18	Техническая комната	шт.	10
19	Входная группа	шт.	10
20	Выходная группа	шт.	10



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-720/21-(1)  
Дана: 24.02.2022. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**  
**ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА 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 амфитеатру на 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 простора у западном делу града на подручју Телепа 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 Лазић, секретар Комисије за планове.

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

Одлука о изради плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа 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 стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 03. јуна 2019. године до 17. јуна 2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 140. седници одржаној 04.08.2021. године Комисија за планове започела је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду и том приликом Комисија је донела Закључак број V-35-720/21 од 04.08.2021. године којим се одлаже доношење коначног става на Нацрт плана.

На 153. седници одржаној 04.11.2021. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду и том приликом Комисија је констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-

исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције које су наведене у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 06.1.2021. године) у периоду од 06.01.2021. до 04.02.2022. године. У току јавног увида достављено је 168 (стошездесетосам) примедби 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 о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 168 (стошездесетосам) примедби на Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Д-Далтон, Васе Стајића 19, Нови Сад;
2. Бојан Вујовић, Сестара Нинковић 12, Нови Сад;
3. Славиша Неговановић, Нови Сад;
4. „PROFIT ПРОЈЕКТ” ДОО, Вука Караџића 1, Нови Сад и „ВЕКТРА ВК PLUS” ДОО, Радничка 15, Нови Сад;
5. SWEET LIFE GRADNJA ДОО, Балзакова 14, Нови Сад;
6. Ирина Кориакина, Иван Папуга и Јотановић Миливојка из Новог Сада;
7. Милан Стевановић, [milann.stevanovic@gmail.com](mailto:milann.stevanovic@gmail.com), Нови Сад;
8. Славица Путник, Вардарска 4 и др., Нови Сад;
9. Зора Ловре и др., Милутина Ћојића 4а, Нови Сад;
10. Ивана Васић и др., Кочи Ивана 18, Нови Сад;
11. Александар Бубоња, Нови Сад;
12. Владимир Тресиглавић, Вршачка 8, Нови Сад;
13. ПРОЈЕКТ GALENS INVEST ДОО, Нови Сад;
14. KOPREN ДОО NOVI SAD, Раде Кончара 1, Петроварадин;

15. Никола Асурцић, Нови Сад;
16. Славица Полексић, Јована Поповића 57, Нови Сад (за станаре улице Јована Поповића и Илариона Руварца);
17. Марко Дамјанић, Петефи Шандора 153, Нови Сад
18. Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Булевар уметности 12, Нови Београд;
19. RENTAS DOO, Булевар патријарха Павла 117, Нови Сад;
20. Зоран Бига, Хероја Пинкија 67, Нови Сад;
21. Изградња доо, Нови Сад;
22. Даринка и Даница Топић, Нови Сад;
23. Ибоља Молнар, Нови Сад;
24. Александар, Драгана, Александра и Никола Несторов, Футошки пут 99, Нови Сад;
25. Љиљана Блитва, Нови Сад;
26. Оливера Радовановић, Хероја Пинкија 32, Нови Сад;
27. Предраг Марић, Аугуста Цесарца 17, Нови Сад;
28. Мирка Љубић, Мостар;
29. Весна Дукаи, Морнарска 40, Нови Сад;
30. Предраг Марић, Аугуста Цесарца 17, Нови Сад;
31. Драгослав Стевановић, Рудничка 10е, Нови Сад;
32. Јелица Хегедиш, Симе Матавуља 8, Нови Сад;
33. Александар, Драгана, Александра и Никола Несторов, Футошки пут 99, Нови Сад;
34. Весна Дукаи, Морнарска 40, Нови Сад;
35. Предраг Марић, Аугуста Цесарца 17, Нови Сад;
36. Миросав Косанић, Максима Горког 4ц, Нови Сад, у име Драгана Ђорђевић, Руменачка 45, Нови Сад и Дејана Ђорђевић, Толстојева 32А, Нови Сад;
37. Горан Аћимовић, Јована Поповића 61, Нови Сад;
38. Марко Царић, НАЈЕВРОПЉАНИН доо, Исе Бајића 4;
39. Даринка и Даница Топић, Нови Сад;

40. Милош Коњевић, Нови Сад;
41. Мила Веселиновић, Прешернова 8, Нови Сад;
42. Јованка Будаков, Илариона Руварца 19а, Нови Сад;
43. Милан и Бранка Грубић, Хероја Пинкија 52, Нови Сад;
44. Живка Мирковић, Ади Ендреа 3, Нови Сад и Мирослав Живојинов, Бранимира Ћосића, Нови Сад;
45. Ристо Ракић (за Сашу Јанковић, Тургењева 1, Нови Сад);
46. Д Далтон, Васе Стајића 19, Нови Сад;
47. „Изодем“ доо, Тирила и Методија 70, Нови Сад;
48. „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“, Ћирпанова 25, Нови Сад;
49. Нада Бига, Хероја Пинкија 67, Нови Сад;
50. ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“, Ћирпанова 25, Нови Сад;
51. ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“, Ћирпанова 25, Нови Сад;
52. Славко Стокић, Јастребачка 49, Нови Сад
53. Миле Потребих, Хероја Пинкија 13;
54. Мирослав Војиновић, Хероја Пинкија 58;
55. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, Стевана Брановачког 3, Нови Сад;
56. Ивана Миљковић, Јанка Чмелика 24а, Нови Сад;
57. Диана Перишић, Сомборска 1, Нови Сад;
58. Марко Лекић, Булевар патријарха Павла 8, Нови Сад;
59. Светислав Иванковић, Динка Шимуновића 48, Петроварадин;
60. Соња Видојевић, Толстојева 20/34, Нови Сад;
61. Мишко Пековић, Ченејска 43, Нови Сад;
62. Јасна Мркшић (за Аниту Зиројевић, Милутина Бојића 1А, Нови Сад);
63. Бранко Миљковић, Јанка Чмелика 24а, Нови Сад
64. Срећко Радовановић (за Влатку Тепић и Маргит Татаи, Павлека Мишкина 38, Нови Сад;
65. Шарика Мамић, Нови Сад;

66. Теодор и Мирослав Продановић, Нови Сад;
67. Томислав Матић, Нови Сад;
68. Стамбена заједница Хероја Пинкија 18 и 18а;
69. Стево Атанасоски, Нови Сад;
70. Горан Најданов и др., Хероја Пинкија 132А, Нови Сад;
71. Лука Величковић, Илirsка 44, Нови Сад;
72. Дарко Рис, Хероја Пинкија 35, Нови Сад;
73. Марија Ђорић, Студеничка 17/13, Нови Сад
74. DOO „EMERALD HILL“ Novi Sad, Булевар војводе Степе 52, Нови Сад;
75. Бобан Стојић, Ђорђа Никшића Јохана 22, Нови Сад;
76. Бобан Стојић, Ђорђа Никшића Јохана 22, Нови Сад;
77. Бобан Стојић, Ђорђа Никшића Јохана 22, Нови Сад;
78. Саша Калаба, Илариона Руварца 27, Нови Сад;
79. Ново Фемић, Илариона Руварца 27, Нови Сад;
80. Светозар и Татјана Ракић, Хероја Пинкија 26, Нови Сад;
81. Славица Стаменковић (раније Јовановић), Банијска улица 20, Нови Сад;
82. Гојко Савић, Улице Јернеја Копитара, Нови Сад;
83. Анђелија и Драган Јеринић, Милан Токић и Милица Шурјан, Улица Тихомира Остојића, Нови Сад;
84. СТ Еуроградинг доо, Ђевђелијска 57, Београд;
85. Неименовано лице
86. Неименовано лице
87. Неименовано лице
88. Борка и Зоран Виторовић из Сомборске 49, Нови Сад;
89. Драган Миладиновић, Банијска 22, Нови Сад;
90. Доо Ваер Нови Сад, Гогољева 28, Нови Сад;
91. „Чив-грасиокомерц” доо, Улица Ђирила и Методија бр. 1, Нови Сад;

92. Бојан Сајловић, Лазе Лазаревића 4/12, Нови Сад;
93. Љиљана Кежић у име Рашевић Зорице и Недељковић Весне и Ђорђа са адресом Футошки пут 97, Нови Сад;
94. Љиљана Кежић у име Александар доо са адресом Цара Душана бр. 69, Нови Сад;
95. ДОО „Вук 2005“ Каћ;
96. Ранко Тодоровић, Марија Валент и Радојка и Милан Јурић;
97. Драган Танкосић по овлашћењу странке, Максима Горког 35, Нови Сад;
98. Доо „Emerald hill” Нови Сад, Булевар војводе Степе бр. 52, Нови Сад;
99. „The Manual со.”, Змај Јовина 18, Нови Сад;
100. Станари зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51-53, Нови Сад;
101. Микромаркет НС доо, Цара Душана 50, Нови Сад;
102. Сања и Милан Ђокић, Нови Сад;
103. Марјан Вишњовски, Далматинска 3, Нови Сад и Драган Милојевић, Далматинска 29, Нови Сад;
104. Драган Миладиновић, Банијска 22, Нови Сад;
105. Мирјана Матић, Хероја Пинкија 23, Нови Сад;
106. Катица Ладишић, Нови Сад;
107. Породица Мартин, Симе Матавуља 7; Нови Сад;
108. Радојка Латинић, Хероја Пинкија 58 а, Нови Сад;
109. Мијодраг Шљука, Нови Сад;
110. Јелена Кочоба, Богдана Шупута 9, Нови Сад;
111. Јокановић у име правног субјекта „Амаро”, Хероја Пинкија 8, Нови Сад;
112. Милош Мирков у име „Лине” доо и Гордана Аћимовић, власник парцеле 7124, обоје из Новог Сада;
113. Иво Новаковић, Хероја Пинкија 69/ц, Нови Сад;
114. „Најевропљанин” доо, „Квадрат градња” доо и „МД градња инвест 021” доо;
115. „Најевропљанин” доо из Новог Сада;
116. Марија Хадик, Вршачка 71а, Нови Сад



117. „Најевропљанин” доо и „Квадрат градња” доо из Новог Сада;
118. Чедомир Вујовић, Вук Вујовић, Дуња Раковић и Оља Стојановић из Новог Сада;
119. Верица и Радован Добранић, Нови Сад;
120. Теодор и Мирослав Продановић и Војислав Бугарски, Нови Сад;
121. Дина и Срђан Ђилас, Адреналин парк Земља чуда;
122. Влада Стевановић, Нови Сад;
123. ПУ Земља чуда са комшијама и родитељима;
124. ПУ Земља чуда и староседеоци из Петефи Шандора 1-41;
125. Драгана и Срђан Ђилас, Поликлиника Consilium, Нови Сад;
126. Раде Дунђер, Лазе Лазаревића 37д, Нови Сад;
127. Јасна Савић, Цара Лазара бр.6, Сремска Каменица;
128. Вера Кастратовић, Нова 8 бр. 9, Петроварадин;
129. Марија Кастратовић, Нова 8 бр. 9, Петроварадин;
130. Жељко Кастратовић, Нова 8 бр. 9, Петроварадин;
131. Борис Бошковић, Нова 8, бр.7, Петроварадин;
132. Нада Манојловић, Лисинскога 1, Петроварадин;
133. GLASSMAX NS, Нови Сад;
134. Милан Тодоровић, Милутина Бојића 11, Нови Сад;
135. Рајко Блажић, Павлека Мишкина 9, Нови Сад;
136. Урош Блажић, Гагаринова 10ђ, Нови Сад;
137. Сања Тодоровић. Теодора Павловића 26/13;
138. Сања и Милан Ђокић, Нови Сад
139. Ђорђе Драгојевић, Коло српских сестара 17, Нови Сад;
140. Александар Добрић, Коло српских сестара 17, Нови Сад;
141. „Незнани јунак“ доо, Трг незнаног јунака 2, Нови Сад;
142. „Лампоне“ доо, Индустијска зона бб, Бачки Петровац;
143. „БОЛТ-ИНГ“ доо, Браће Рибникар 41, Нови Сад;

144. Ранко Јовановић, Павле Бартек, Клара Нађ, Маргит Перлаки, Болманска 2 и 4, Нови Сад;
145. „Амакас градња“ доо, Нови Сад;
146. „Амакас градња“ доо, Нови Сад;
147. Власник парцеле 1901 (нечитко потписано име), Илариона Руварца, Нови Сад;
148. Јелена Глишић Зевеђи, Васе Стајића 14, (за ФЕРОНА ДОО), Нови Сад;
149. Оливер Зевеђи, Васе Стајића 14 (за Јелена Нађ, Андреа Нађ и Бела Нађ), Нови Сад;
150. Аттила Миавец, Радничка 55/2, Нови Сад;
151. Тадић Александар (Адвокат Миливој Степанов):
152. Браћа Дринић доо Нови Сад, Бранка Ћопића 203, Нови Сад;
153. Браћа Дринић доо Нови Сад, Бранка Ћопића 203, Нови Сад;
154. Доо "ПЛАМЕН ИНВЕСТ" Инђија, Краља Петра бб, Инђија (власник: Јанко Кртолица);
155. Мирослав Војиновић, Радојка Латиновић, Иво Новаковић, Верица Новаковић, Георгије Најданов, Светозар Најданов, Милица Мијаиловић, Славица Ристић, Хорија Сомођи, Радован Јајић, Зорица Шнајдер, Добрија Момчилов и Слобода Вулетић, Нови Сад
156. Ивана Хамп, Булевар патријарха Павла 27, Нови Сад;
157. Светлана Павловић, Балзакова 21, Нови Сад;
158. Дуња Ковачевић, Булевар патријарха Павла 27/27, Нови Сад;
- 159 Саша Стевановић, Булевар патријарха Павла 95, Нови Сад;
160. Биљана Поповић, Булевар кнеза Милоша 17;
161. Милан Ступар (у име Милосава Леловића)
  
162. Андреа Шћекић, Ћирила и Методија 68, Нови Сад;
163. Ружица и Брацо Совиљ Ћирила и Методија 56, Нови Сад;
164. Зоран Мићић из Новог Сада, ул. Сентелеки Корнела бр.18;
165. Пламен Инвест Доо Инђија;
166. AirPort Доо Нови Сад;
167. Јасмин Шуша, Нови Сад-ван рока;

168 -- па надаље. Нилинка Валентовић, Софија Јелић, Мирјана Пушкаш, Душан Цветковић, Александер Стојићевић, Сандра Барцал, Душица Милосављевић, Дара Качавенда, Нина Кнежевић, Миодраг Кнежевић, Андрија Зарија, Милан Нанђа, Игор Свитлица, Светлана Бошковић, Ђорђе Бегвић, Драган Капор, Марсеј Грошко, Наташа Бачинац, Ивана (Стојиловић) Маринковић, Софија Јелић, Бранко М., Ивана М., Маријана Јанковић, Небојша Николић, Љубомир Моромилов, Тијана Жујић, Јелена Чиплић, Драган Маравић, Весна Близанац, Ивана Матић, Мирела Кљаић, Саша Савић, Бранислава Бодрожић, Александар Калањ, Драгиша Калањ, Карло Валентовић, Срђан Палић, Каролина Калањ, Андрија Вукајловић, Дара Рађењ, Зорица Калањ, Мирјана Аничич, Милана Аничич, Розација Барцал, Станко Нуждић, Милош Папић, Бранимир Вакањац, Јелица Милић, Мирко Аврамовић, Маја Манојловић; Божена Којић; Мирза Ибраковић; Дијана Величковић; Драган Влашић; Душица Јовичић; Слободан Бојковић; Невена Ковачевић Васић; Наталија Попов; Наталија Живковић; Милица Обрадовић; Мандица Љиљак; Зита Вајда Шпирић; Слађана Малиновић; Дејан Поповић; Дарко Попов; Љубица Поповић; Никола Камајић; Немања Свркота; Никола Шпирић; Дарко Топић; Јелена Ковачевић Воргучин; Тамара Глуховић; Драгана Мисић; Данијела Томовић; Анита Брзаковић; Дејан Вујичић; Катица Жигић; Радоман Радоман; Андреј Матијевић; Дијана Матијевић; Верона Ури; Марија Мијајловић; Лидија Ђокић; Марко Попадић; Иван Ричић; Јованка Мазалица; Бисерка Милошевић; Амила Цапар; Стигамица Ченан; Милица Анђушић; Андријана Попадић; Тијана Санал; Јармила Дурошка; Новак Марија; Милица Радошевић; Јована Живојновић; Момчило Дакић; Радивој Малетин; Валентина Калај; Слободан Трукуља; Пеђа Мишић; Галина Петровић; Јадранка Далмација; Габријела Мишенген; Александра Стојановић; Зоран Маленица; Катица Маленица; Драгана Вукајловић; Боривој Крстић; Милка Ранојлов; Ивана Јуришин; Данијела Фаркаш, Весна Марковић; Милош Јуришин; Зоран С. Стојадиновић; Војислав Нинковић; Марија Грбић; Станислав Дамјанов; Бранислава Дамјанов; Владимир Жигић; Горица Савић; Ружица Хајдош; Димитрије Крстић; Милош Бојић; Милан Радовановић; Слађана Ољача; Радован Ољача; Свјетлана Ољача; Владан Враголић; Маријана Опачић, Слободан Остојић; Апатовић Вида; Остојић Владимир; Зорана Стојанов; Драгица Нинковић; Марко Позерсић; Наташа Шербеђија; Данијел Шимо; Јелена Лазић; Дејан Павловић; Ђорђе Станић; Игор Савић; Сузана Цветановић Крстић; Зоран Крстић; Ана Живановић; Ненад Растилић; Роберт Чех; Јованка Стојаковић; Тамара Мандић; Милош Вранешевић, Милица Јовановић, Душан Ђурчин, Јованка Стојановић, Милан Барош, Милош Вукић, Милан Обрадов ић, Сања Живковић, Милан Ђенге, Ненад Јовановић, Владимир Филиповић, Норберт Чорба, Мирослав Ворешевић, Весна Врањковић, Светко Врањковић, Емилија Стојановић, марина Витковић, Милорад Роквић, Јелена Барош, Роберт Кот, Слађана Љубиичић, Брајан Брковић, Анђелка Самарцић, Маја Самарцић Лукић, Маша Павловић, Оливера Милановић, Гордана Кошанин, Светлана Верешевић, Владимир Ивковић, Ђуро Јовић, Звездана Гладовић, Далибор Савић, Тања Лаздревих, Золтан Золтан, Марјан Клајн, Мирјана Ђурић, Александра Моћевић, Марко Моћевић, Александра Тасковић, Драгана Бањанин, Ана Прокић, Срђан Плавшић, Јелена Јовић, Ристо Столић, Слободан Мартић, Милијана Столић, Јелена Ђеранић, Александар Лазаревић, Јован Марковић, Весна Томић, Милан Станић, Борис Ђетковић, Зора Роквић, Илинка Станић, Даница Станић, Милан Булајић, Сретен Танацковић, Драгана Танацковић, Марија Частван, Сара ласица, Данијела Ивковић, Татјана Марић, Марина Лазић Рунцановић, Милица Десница, Ева Попић, Ања Берић Радучај, Витомир Васић, Милан Орлић, Драгана Михаљица, Олга Беговић, Сима Оканов,

Живојин Петров, Славица Димитријевић, Душан Величковић, Сава Вукајловић, Иван Поповић, Наташа Поповић, Татјана Молдваи, Мира Радоман, Јасмина Контић, Ливија Нешковић, Милица Видовић, Ђорђе Дамјанов, Радинка Ђураков Ољача, Божислав Радочај, Златко Рељановић, Марин Полексић, Зорица Војводић, Марин Карин, Иван Крајцер, Дејан Периз, Миља Михаљица, Јелена поповић, Миљана Брзак, Миљана Брзак, Душан Главинић, Магдалена Говорчин, Душан Млинко, Никола Говорчин, Станислав Крајцер, Јован Вучковић, Митра Вучковић; Софија Рељановић; Сретенка Цвејанов; Радомир Ђириловић; Љиљана Ђириловић; Никола Вујичић; Горан Крунић; Ратко Милићевић; Славица Малиновић Милићевић; Зоран Јевтић; Изабела Беговић, Срђан Пејић; Никола Живковић, Антун Важонић; Валерија Важенић; Ружица Бокаћ; Вукица Ердџан; Слободан Јовић; Лидија Стошић; Филип Петровић; Емил Курлинак; Александар Дојчић; Спасенија Санжак; Катарина Мијатовић; Мирјана Јоковић; Горан Пејић; Ненад Ласица; Небојша Нешковић; Милош Ђурић; Бранислава Кнежевић; Ружица Баришић, Мирјана Мијатовић; Татјана Мијатовић; Алксандар Живанов; Милан Дамњановић; Тамара Миљатовић; Ивана Дамњановић; Маринко Миљатовић; Верица Сечи; Ђуро Мијатовић; Душан Кривошија; Маријана Басара; Бранко Пановић; Јелена Пановић; Слободан Ердвик; Драгана Рајков; Владимир Стаменковић; Никола Драгић; Иван Младеновић; Богданка Јованов Стојанов; Владимир Стојанов; Филип Стојановски; Мирослав Попов; Милена Попов; Јелена Јовановић; Татјана Ердвик, Александар Стојановић; Никола Стеља; Дражен Седлар; Александар С., Љиљана Ђурић; Душан Обрадовић; Тијана Станић, Роберт Тало, Томић Ангелина, Мандић Јелисавета, Александра Томић- Коларски, Милица Босанац Вујичић, Линда Терзић, Андреа Цапар, Душан Вукић, Јелена Вукић, Јован Лукић, Ненад Дамјанов, Душан Дамјанов, Корнел Ђивеси, Вукашин Бајић, Богдан Боровац, Бојан Кнежевић, Весна Благојевић, Јасмина Ђурчић, Бранислав Ђурчић, Богдан Рашић, Јованка Гавранчић, Драгослав Гавранчић, Божидар Станковић, Хелена Станковић, Силвија Цапар, Тања Кљајић, Стефан Мишић, Таља Голуша, Зоран Цветковић, Дијана Цветковић, Марија Вукић, Данило Копривица, Љубиша Вукић, Бранка Пилић, Снежана Божанић, Олгица Јерковић, Душко Јокић Александар Роцков, Марио Станић, Терезија Станић, Ксенија Бајић, Ксенија Исаиловић, Милош Кудус, Весна Дукаи, Богдан Жеравица, Зорица Станковић, Ева Хатала, Тијана Бјелобрк, Наташа Стевановић, Бојана Лончар, Данко Паскаљевић, Никола Латић, Миланка Милошевић, Анђелка Марковић, Дамир Ђукић, Владимир Ба, Сениша Мазалица, Зорица Тодоровић, (нечитко име) Тодоровић, Сузана Скендеројски, Катарина Мељих, Ивана Кантар, Светлана Мацановић, Марко Лубурић, Цвета Пеце, Марина Јеремић, Ружица Димовић, Нина Богдановић, Александар Гелер, Ђуја Новаковић, Славољуб Јовановић, Александар Баћић, Јасна Маринковић, Горан Ђерић, Инес Убанек, Тамара Морача, Бојана Бодрога, Милован Тојага, Слободанка Тојага, Љубица Миленковић, Тибор Скотовић, Милан Ралић, Владо Ховап, Сања Бијеловић, Миланка Поповић, Дубравка Ивковић, Маја Јокић, Ивка Нађбаби, Зоран Радоман, Милена Бојић, Ђорђе Илић, Тереза Чамбор, Игор Марков, Драгослава Апић Шијачки, Ирена Вучић, Драгица Ханђа, Слободан Шекеровић, Паула Кухајда, Жељка Стевановић, Горица Пајић, Јелена Лагатор, Сибил Хорват, Јована Радман, Верона Марков, Драгана Шкрбић, Лана Лесковац, Марија Медаков, Наташа Мећашев, Александар Веселиновић, Милан Плековић, Лука Ђуровић, Татјана Живковић, Ђорђе Поповић, Дубравка Ераковић, Ивана Поповић, Даница Вешковић, Златко Амбришак, Игор Петковић, Валерија Динић, Александра Дилберовић, Алекса Бјелобрк, Данијела Субић, Предраг Делић, Јован Јовић, Олга Дрчелић, Милорад Илић, Марија Павловић, Предраг Милошевић, Јелена Хорват, Илона Хорват

Урбан, Едмонд Макашци, Станислава Стевановић, Небојша Ђурчић, В. Субашић, Миа Кнежевић, Романа Кнежевић, Драган Ђорђевић, Илић Јелена, Шмит Дејана, Милан Илић, Милош Николић, Милош Кнежевић, Реља Тамара Глишић-Кривошија Перковић Љубица Марина Попов Иван Филеп Лешевић Небојша Јелена Самарџија Иван Живковић Александар Пушкаш Новаковић Милица Данило Максимовић Стефан Живковић Јовановић, Михајло Варга, Моника Јелић, Предраг Елена Слевак Горан Варју Марија Варју Давид Мајтан Роберт Кухајда Кодтић Јелена Танасије Буловић Мина Јелачић Бојана Анђелковић Милена Црњак Ана Цветковић Никола Младеновић Сузана Младеновић Мирослава Немет Ивана Игњатовић Марко Војновић Ерчан Хума Ана Тодоровић Миленко Васић, Зоран Англовски, Бојан Дрчелић, Кристина Шимон, Миљан Сајдл, Сања Обрадовић, Драган Бабић, Никола Павловић, Радован Влајковић, Новак Ераковић, Љиљана Поповић, Милена Самарџијево, Адам Фаин, Ерне Симић, Милованка Јурукоски, Зоран Чобановић, Младен Биковић, Љиљана Панић, Слободан Ђинић, Роберт Пап, Јасенка Штеванов Станојковић Драган Јурковић Бранка Јурковић Емил Кишгеци Ален Асуси Соња Баћић Синиша Милановић Синиша Радановић Маја Ружичић, Славица Стојковић, Лугоња Милица Шандора Пастор Кристина Кухајда Салак Илинка Сања Петров Милутин Кокотовић Драган Гвозденовић Софија Сацаков Стеван Филиповић Ивана Аџић Пољак Данило Отић Ивана Михајлов Светлана Пејчић Ивона Остојић Јелена Басарић Слађана Панић Басарић Велишка Жарко Јованов Шекеровић Данијела Данијела Јовчић Драгана Ђапић Рушкуч Федор Пупић Сара Јелисавета Ј. Андреа Немет Светозар Вељовић Милијана Делибашић Кемсић Бранко Даушан Клипа Маја Стојиљковић Сташа Николић Ладислав Поша Бобан Борис Даниела Марков Јелена Бркић Јустина Поша Срђан Стојиљковић Милош Николић Ђорђе Јовановић Гаварић Марко Светлана Брацановић Хорват Рудолф Бранкица Свијић Варга Ф. Љиљана Спасојевић, Станко Брацановић, Анђела Бурић Марко Марковић Веселин Жвиждак, Немања Гавриловић Бранислав Поттић Пеђа Јовановић Тамара Андо Милојка Митровић Јулија Капорњаји Јасмина Марић-Биреш Вера Козоморић Матеја Маричић Анђелија Вучуревић Зоран Бабин Владимир Ашћерић Кошутић Ђорђе Драган Живковић Вања Живковић Раца Биљана Миљко Обрадовић Биљана Обрадовић Бојана Живковић Мирослав Хорватски Гордана Хорватски Саво Ражић Александар Ткалец Марина Радосављевић Стана Летић Маја Љубојевић Андреј Станчић Биљана Савић Мирчетић Д. Биљана Савић Горадана гона, Мирослав Радић, Маријана Васић Стејепановић, Татјана Бобић, Влада Петровић

### **Примедба број 1**

Примедбу је поднео Д-Далтон. Примедба се односи на парцеле број 4822 и број 4823 у КО Нови Сад 2, у улици Јожефа Атиле 22 и 24, чији је власник подносилац примедбе, као и на парцелу број 4821 КО Нови Сад 2, у Улици Јожефа Атиле 20.

„Констатовали смо да је на предметним парцелама предвиђена изградња вишепородичних стамбених објеката спратности По(Су)+П+З, ширине габарита 14m, на уличном делу парцела, као и дворишном делу.

Будући да је за реализацију планског решења нашим парцелама потребно припојити и суседну парцелу број 4821 КО Нови Сад 2, у улици Јожефа Атиле 20, подносимо следеће примедбе:

1. Молимо да се из обавезног формирања парцеле ради изградње планираних објеката искључи парцела број 4821 КО Нови Сад 2, у улици Јожефа Атиле 20. Будући да су наше парцеле укупне површине 1.838 m<sup>2</sup>, ширине уличног фронта 21.6 m; а парцела број 4821 КО Нови Сад 2 има површину 876 m<sup>2</sup> и улични фронт ширине 23,3 m, обе будуће грађевинске парцеле имају довољну површину и ширину уличног фронта да би биле самосталне грађевинске парцеле.

2. Будући да се одвајањем ових парцела на парцели број 4821 КО Нови Сад 2, у њеном дворишном делу не може градити део објекта који је предвиђен Нацртом плана, предлажемо да се висина планираних објеката повећа са По(Су)+П+3 на По(Су)+П+3+Пс (повучени спрат), те на тај начин изврши надокнада предвиђене површине. Повећање спратности предлажемо имајући у виду да је планираном зоном изградње индекс заузетости 37%, што је знатно мање у односу на максимално дозвољеног индекса заузетости у зони општеградског центра.

3. Такође предлажемо алтернативни режим за овај простор: уколико се парцеле број 4822, број 4823 и број 4821 у КО Нови Сад 2, споје у једну целину, предлажемо да се висина објеката задржи на По(Су)+П+3+Пс, а да ширина објеката буде 16 m, а да приземље уличног објекта према улици Јожефа Атиле буде пословне намене.

Прихватањем ових примедби убрзала би се реализација планираног решења. Такође треба рећи да је и овако повећан габарит планираних објеката, мањи од максимално дозвољених показатеља изграђености за намену општеградских и линијских центара, који овде припадају и локацијски, јер се доиста ради о центру Телепе, са културним, верским, образовним и угоститељским садржајима.

Због свега горе наведеног, молим да се прихвате наше примедбе на нацрт ППР простора у западном делу града на подручју Телепе у Новом Саду.

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

### Примедба број 2

Примедбу је поднео Бојан Вујовић. Примедба се односи на парцелу број 6950/1 у КО Нови Сад 2, у улици Морнарској 59, која је намењена за општестамбене зоне. Објекат на предметној парцели означен као постојећи објекат који је могуће задржати, а наведена спратност је П+2+Пк. „С обзиром на то да се на парцели налази постојећи објекат спратности П+1+Пк, односно да је у тренутно важећем плану погрешно наведена спратност објекта, предлажем да се усвоје следеће сугестије:

- Да постоји могућност рушења постојећег објекта ради изградње новог вишепородичног објекта спратности П+3, у складу са параметрима дефинисаним будућим планом;
- Да се омогући доградња постојећег објекта до максималног индекса заузетости парцеле до 40%, обзиром да тренутна заузетост парцеле мања од максималне дозвољене;
- Да се на предметној парцели омогући надоградња постојећег објекта до максималне планом предвиђене спратности П+3, обзиром да је тренутна спратност постојећег објекта: приземље спрат и поткровље (П+1+Пк);
- Да се на парцели, осим главног објекта, омогући и изградња помоћног објекта-гаража спратности П;

- Да новим планом не постоји обавеза припајања предметне парцеле са целим или деловима суседних парцела, обзиром да предметна парцела испуњава услове који су предвиђени за грађевинску парцелу (парцела је 480 m<sup>2</sup>)

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

### Примедба број 3

Примедбу је поднео Славиша Неговановић. Примедба се односи на парцелу број 4774 у КО Нови Сад II, у улици Ћирила и Методија, чији је власник подносилац примедбе.

„Молимо Вас да уважите моју иницијативу и извршите корекцију локације будуће трансформаторске станице на исток у дубину или крајњу границу парка. Како на потезу од 150 m са северне и североисточне стране постоје две трансформаторске станице, уколико постоји потреба за још једном, молим вас да исту изместите и будућу парцелу за ту намену померите североисточно на други крај парковске површине (за око 70 метара) јер у том смислу неће ником сметати јер су стамбени колективни објекти у том случају преко пута од завршетка парковске површине.

Образложење: објекат који планирам да правим је намењен породичном становању са погледом главне фасаде на исток преко дворишта на парковску површину, тако да овај планирани положај угрожава моју удобност, квалитет становања као и живот и здравље моје породице”

Комисија за планове прихвата примедбу.

### Примедба број 4

Примедбу је поднео „PROFIT PROJEKT” DOO и „VEKTRA BK PLUS” DOO.

Примедба се односи на парцелу број 7421/1 у КО Нови Сад II, у улици Хероја Пинкија. На планирано решење имају примедбу и предлоге: „Пре свега на спратност објекта, која је утврђена на П+2, предлажемо да иста буде П+3 са обавезном гаражом у подземној нетажи, а из разлога што је спратност објекта од П+3, или П+2+Пк планирана дуж целе улице Хероја Пинкија, па је чак и породично становање у улици Болманској по још увек важећем плану за Телеп, овим нацртом планирано за вишепородично становање спратности П+3. На тај начин власник ове парцеле се ставља у неповољнији положај у односу на суседне парцеле, које су овим нацртом добиле већу спратност, и уједно омогући висинско уједначавање, а не спуштање спратности на углу. Што се тиче грађевинских линија предлажемо да се грађевинска линија из улице Болманска утврди на 5 m од регулационе линије, а из разлога што се тако боље организује положај објекта на парцели, и омогући формирање више паркинг места на парцели. Подсећамо да је важећим планом детаљне регулације за Телеп, грађевинска линија и из улице Болманска утврђена на 5 m од регулационе. Такође, имамо примедбу, а повезану са претходном, на котирано удаљење бочне фасаде на 4 m од ивице парцеле, молимо да иста буде на 3,40 m, или да се уопште не котира бочно удаљење, што је

довољно за организацију приступа апрцели, а последица је пројектовања грађевинске линије на 5 m од регулационе линије из Болманске улице, како је предвиђено, као што смо већ навели, сада важећим планом детаљне регулације за Телеп. Такође, подсећамо да важећим планом детаљне регулације није било котирано удаљење од бочне границе парцеле. У прилогу се доставља ситуација са пројектованим положајем објекта.

Планом је дефинисано следеће: „На парцелама уз Вршачку улицу на којима је Планом утврђена изградња објеката спратности П+2 могућа је повећана спратна висина приземља са обавезним пословним садржајима”, па је нејасно да ли је ово правило изузетак и односи се само на улицу Вршачку, или се односи и на остале просторе у намени општеградског и линијског центра, када се планира пословање у приземљу, а што би било логично посебно што је важећим планом регулације Телеп, ова могућност дата за намену пословања са вишепородичним становањем. Стога, предлажемо да се текст плана допуни, да је у случају изградње пословног приземља и у улици хероја Пинкија дозвољено пројектовање повећане спратне висине приземља. Или дати ову могућност као опште правило, када се планира пословање у приземљу.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### Примедба број 5

Примедбу је поднео „SWEET LIFE GRADNJA DOO”.

Овим путем подносимо примедбу на Нацрт ПГР Телеп, који је тренутно на јавном увиду. Овом примедбом предлажемо да се парцелама 7868, 4866/1, 4864, 4853/2, 4853/1, 4852/2 (све КО Нови Сад II), планира формирање јединствене парцеле на којој би била могућа изградња стамбеног објекта. Планирана парцела би имала проценат изграђености 50%, са спратношћу Су (или По)+П+3. Према регулацији улице Петефи Шандора бисмо планирали у приземљу локале. У прилогу примедбе дајемо скицу положаја објекта.

Сматрамо да је парцела погодна за овакав вид планирања. Окружена је будућим јавним површинама у виду парковски уређене површине зеленила и спортског парка у зеленилу. Сама будућа парцела имала би довољан капацитет за овакву спратност и заузеће, са могућношћу обезбеђивања довољног броја паркинг места у подрумској гаражи.

Сматрамо да је висинска регулација П+3 примерена, јер је то по броју етажа слично спратности П+1+Пк, с обзиром да се у простору Пк могу формирати две етаже, као и са спратношћу П+2+Пк. Ми нисмо заинтересовани за формирање никаквих поткровља.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

Комисија сматра да на предметном локалитету није неопходно тачно дефинисати намену дом за старе, већ оставити могућност организације простора у складу са текућим потребама, при томе да предметне парцеле остану у намени општеградског центра.



### **Примедба број 6**

Примедбу су поднели Ирина Кориакина, Иван Папуга и Јотановић Миливојка.

Примедба се односи на парцелу број 5842/2, а предлог је да се учрта стамбени објекат број 2 у улици Петефи Шандора. Инвеститор ГолубицаМилан је 2015.године изградио нелегалан објекат бр.2, прво предвиђен за гараже, а после претворен у стамбени објекат. Купци станова су уговоре о купопродаји оверили код јавног бележника, али не могу да добију грађевинску дозволу нити озакоњење док се не измени план.

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

### **Примедба број 7**

Примедбу је поднео Милан Стевановић. Примедба се односи на парцелу број 5138/2 у КО Нови Сад II, у улици Рејмонтовој, чији је власник подносилац примедбе.

Дана 3.10.2019. доставио сам вам захтев у вези Плана генералне регулације за насеље Телеп ПГР 2284 за катастарску парцелу број 5138/2 КО Нови Сад II којом приликом сам вас обавестио да на наведеној парцели постоји легалан објекат на основу правоснажног решења о озакоњењу у улици Рејмонтова број 16. Такође сам тражио са се изврши пренамена парцеле у вишепородично становање имајући у виду да сте то већ учинили на суседној парцели. Увидом у План генералне регулације за насеље Телеп ПГР 2284 установио сам да нисте усвојили примедбу те да сте планом предвидели зелену површину, са ознаком блок 404, што је најблаже речено непримеренои што се коси са свим моралним принципима имајући у виду да сам вам доставио доказ да је поменит парцела претходним планом била предвиђена за индивидуално становање и да је то фактичко стање на терену. Могли сте извршити увид у катастарску евиденцијуиз које се види да је то грађевинска парцела на којој се налази објекат за становање.

Такође вас обавештавам да стамбени објекат на поменутој парцели има једини приступ из Рејмонтове улице и поседује кућни број 16, те је потребно предвидети колски пролаз ка парцели из улице Рејмонтова, што трентуним предлогом плана није предвиђено.

Молим вас да извршите увид у катастарску евиденцију и исправите грешку коју сте направили не уважавајући фактичко стање на терену које је уједно и правно покривено званичном евиденцијом катастра и документацијом коју поседујем. Молим вас да вратите намену за поменуту парцелу у становање имајући у обзир горе наведено.

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

### Примедба број 8

Примедбу су поднели Славица Путник, Марко Путник, Мери Јанош, Мара Меић, Габор Пот, Горан Тесаров, Игор Аћимовић, Милан Аћимовић, Тот Розалија, Душица Фелбанов, Зора Ловре и Миклош Пот. Примедба се односи на парцеле број 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 у КО Нови Сад II, на углу улици Вардарске и Милутина Бојића, чији су становници подносиоци примедбе.

Садашњим планом је предвиђено да се на месту породичних кућа, потез Милутина Бојића и Вардарске гради јавна гаража. Становници у Милутина бојића 1 и Вардарској 4, 6, 8 и 10 (катастарске парцеле 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 КО Нови Сад 2) сматрају да би требало вратити ранији предлог плана у овом делу и дозволу градње вишеспратница П+5+Пт.

Куће које се налазе на споменутих парцелама су грађене углавном 60-тих година. Трошкови одржавања су велики (крова, помоћних објеката, ограда, фасада, изолације).

На Буелвару Европе су изграђене вишеспратнице које директно гледају на дворишта поменутих објеката и тако нарушавају приватност и мир станарима.

„Зонед“ зграда која се налази тачно испред помениутих парцела, са својих 13 спратова заклања и сунчеву светлост. Док седите у дворишту изложени сте погледима и буци са тераса и ис станова вишеспратница, на десетине станова, који буквално окружују куће. Око кућа је константно ђубре које је индивидуално немогуће очистити обзиром на фреквенцију станара зграде, посетилаца и пролазника.

Са Булевара Европе је, у улици Милутина Бојића, са десне стране, пре броја 2, изграђена зграда инвеститора „А градња“ и то П+5+Пт.

Обзиром на све наведене чињенице, наша иницијатива је:

Да се на наведеној локацији Милутина Бојића 1, Вардарска 4,6,8,10 (катастарске парцеле 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 КО Нови Сад 2) дозволи изградња вишеспратница П+5+Пт. У супротном ниједан инвеститор неће преузети наше куће, јер му се не исплати ниска спратност.

Образложење: Спратност коју предлагемо била би у складу са већ поменутом зградом на парцели 4397/1 инвеститора „А градња“ Нови Сад, а такође би била и складан прелаз са објекта „Зонед“ према малим објектима у залеђу. Осим тога, тенденција је да се у свим улицама које излазе на булеваре, па тако и на Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, полако руше старе куће, обично приземне или са поткровљем и да се на њиховом месту граде зграде веће спратности и за колективно становање. Обзиром да такав развој неминовно повећава број становника, предлагемо да положај будућих објеката на поменутих парцелама предвидите тако да поштујете грађевинску линију објекта „Зонед“ према улици Милутина Бојића, да Вардарску улицу прожирите да би формирали пристојан ред паркинг места испред новог објекта уз подразумевајући тротоар, а да предвидите и паркинг етажу испод објекта у габариту коју омогућавају парцеле, као штосе сада ради и у другим деловима града.

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

### Примедба број 9

Примедбу су поднели Зора Ловре и др... Примедба се односи на парцеле број 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 у КО Нови Сад II, на углу улици Вардарске и Милутина Бојића, чији су становници подносиоци примедбе. Садашњим планом је предвиђено да се на месту породичних кућа, потез Милутина Бојића и Вардарске гради јавна гаража. Становници у Милутина бојића I и Вардарској 4, 6, 8 и 10 (катастарске парцеле 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 КО Нови Сад 2) сматрају да би требало вратити ранији предлог плана у овом делу и дозволу градње вишеспратница П+5+Пт.

Куће које се налазе на споменутих парцелама су грађене углавном 60-тих година. Трошкови одржавања су велики (кроба, помоћних објеката, ограда, фасада, изолације).

На Булевару Европе су изграђене вишеспратнице које директно гледају на на дворишта поменутих објеката и тако нарушавају приватност и мир станарима.

„Зонед“ зграда која се налази тачно испред помениутих парцела, са својих 13 спратова заклања и сунчеву светлост. Док седите у дворишту изложени сте погледима и буци са тераса и ис станова вишеспратница, на десетине станова, који буквално окружују куће. Око кућа је константно љубре које је индивидуално немогуће очистити обзиром на фреквенцију станара зграде, посетилаца и пролазника.

Са Булевару Европе је, у улици Милутина Бојића, са десне стране, пре броја 2, изграђена зграда инвеститора „А градња“ и то П+5+Пт.

Обзиром на све наведене чињенице, наша иницијатива је:

Да се на наведеној локацији Милутина Бојића 1, Вардарска 4,6,8,10 (катастарске парцеле 4507, 4508, 4509, 4510 и 4511 КО Нови Сад 2) дозволи изградња вишеспратница П+5+Пк. У супротном ниједан инвеститор неће преузети наше куће, јер му се не исплати ниска спратност.

Образложење: Спратност коју предлагемо била би у складу са већ поменутом зградом на парцели 4397/1 инвеститора „А градња“ Нови Сад, а такође би била и складан прелаз са објекта „Зонед“ према малим објектима у залеђу. Осим тога, тенденција је да се у свим улицама које излазе на булеваре, па тако и на Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, полако руше старе куће, обично приземне или са поткровљем и да се на њиховом месту граде зграде веће спратности и за колективно становање. Обзиром да такав развој неминовно повећава број становника, предлагемо да положај будућих објеката на поменутих парцелама предвидите тако да поштујете грађевинску линију објекта „Зонед“ према улици Милутина Бојића, да Вардарску улицу прожирите да би формирали пристојан ред паркинг места испред новог објекта уз подразумевајући тротоар, а да предвидите и паркинг етажу испод објекта у габариту коју омогућавају парцеле, као штосе сада ради и у другим деловима града.

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

**Примедба број 10**

Примедбу је поднела Ивана Васић уз сагласност Катице Стефанов, Слободана Јовића, Младена Целетовића и Владимира Рускаи.. Предлажемо да на парцелама 1757, 1758, 1759, 1760 и 1761/1 КО Нови Сад II у улици Ивана Кочија у Новом Саду буде дозвољена иста спратност као и на парцелама 1754, 1753, 1750. Све ове парцеле се налазе у датој улици. Постоји могућности и договор за спајање предложених парцела са парцелама коеј излазе на Булевар патријарха Павла 1756/1 и 1762/1.

Све дате парцеле припадају једној датој компактној парцели која се налази у комплексу између Булевара патријарха Павла Мелхиора Ердухљија и Ивана Кочија.

Сматрамо да би се овим спајањем створила мног обоља приступачност тј. Прилаз самом објекту. Улаз аутима у овај комплекс би био доста ефикаснији. Рампа за улаз би била у једној лица а излаз у другој. Сама организација паркинг места у склопу објекат би била много ефикаснија.

Имајући у виду да се парцеле које се налазе уз Булевар патријарха Павла налазе на самој кривини , сматрамо да би овај начин организације датог простора био доста ефикаснији и сигурнији у погледу саобраћаја.

Наш предлог је да се све парцеле које се налазе на парној страни у улици Ивана Кочија буду у општеградском центру. Наш предлог за спратност на целој парној страни у улици Ивана Кочија је П+4+ПК или П+5 са равним зеленим кровом (чиме би се искористио простор за зелену површину).

Сматрамо да су наши предлози конструктивни како за сам комплекс у погледу искоришћености сигурности у погледу саобраћаја за сам град као и забудућег инвеститора.

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

**Примедба број 11**

Примедбу је поднео Александар Бубоња.. Примедба се односи на парцеле број 6128 и 6127/3 КО Нови Сад II које се налазе на углу улица Фејеш Кларе и Ћирила и Методија. Планом који је изложен на јавни увид, наведне парцеле се обавезно спајају и чине нову грађевинску парцелу, површине 3.156 m<sup>2</sup> на којој се планира изградња објекта у оквиру намене општеградског центра спратности П+2, П+3 и П+4.

Након увида у планирано, анализирали смо смо идејно решење објекта у циљу утврђивања капацитета и констатовали да се на планираној парцели може реализовати око 90 стамбених јединица просечне површине 60 m<sup>2</sup>, а број паркинг места која се могу усотварити је 136. Имајући у виду и ширину регулације улице Фејеш Кларе, планиране намене у окружењу (пијаца, вртић, спорт и рекреација) односимо примедбу и сугестију да планирана спратност буде Су+П+2+Пс, Су+П+3+Пс и Су+П+4+Пс. У оквиру повученог спрата би се планирало неколико станова луксузног типа и већих површина, са припадајућим терасама. Нови број планираних станова не би угрозио планирани капацитет паркинг места с обзиром на то да су они и у овом случају већи од

планираног броја станова. За реализацију планираног решења неопходно је решити инамену парцеле 6127/1 чији смо власници, а планирана је за проширење улице Фејеш Кларе, која је од изузетне важности за саобраћајну мрежу Телера.

Повучени спрат би се планирао уз улицу Фејеш Кларе и био би повучен за 3 m од грађевинске линије оријентисане ка улицама Ђирила и Методија и новој приступној улици спортско рекреативним површинама, а 2 m од грађевинске линије оријентисане ка улици Фејеш Кларе и дворишном делу парцеле. Цела површина испред повучене етаже би била озелењена те би се са улице одавао утисак као да се на згради налази парковска површина. С обзиром на то да у близини нема изградње високих објеката и имајући у виду наведене параметре, сматрамо да планирање повученог спрата неће угрозити већ утврђени концепт и правила уређења у оквиру намене општеградског центра јер се ради о централном делу Телера са разноврсним околним садржајима.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 12

Примедбу је поднео Владимир Тресиглавић.

Као власник парцеле 2194 КО Нови Сад 2 у улици Вршачка број 8 у блоку оивиченом улицама Панонска, Футошки пут, Вршачком као и продужетком улице Косте Абрашевића, подносим примедбе за предметну парцелу на ППР који је стављен на јавни увид.

1. Да спратност буде П+3 без спајања са суседном парцелом (како није предвиђено планом – предвиђено је спајање) из разлога што се на суседним парцелама налази пуно изграђених легалних објеката и у процесу легализације који су у функцији и немогуће је очекивати да се споје две парцеле само из тог разлога. Економска исплативост није оправдана суседној парцели да се спаја са нашом парцелом тренутно и као такво предложено спајање није изгледно да се деси у будућности. Уједно ако наша спратност остане П+2 и ми изградимо објекат те спратности и као тако ће ћошак блока из Вршачке улице остати недовршен из угла урбанистичке целине предвиђене планом. Једина опција да се на суседној парцели у скоријој будућности нађе економска исплативост за новоградњу је и да се и њима дозволи спратност П+3. Уједно преко пута на парцелама су предвиђени објекти П+2+Пк који ће својом висинском котом слемена бити и већи од тражене спратности П+3. У прилогу слика коју показује однос изграђених и неизграђених делова парцеле преко кровних равни објеката.

Слика 7.

2. Да висина приземља без обзира на спратност буде дозвољена до 5 m ради изградње пословних простора са већим висинама због поставке система вентилације и климатизације са коначним спуштеним плафоном без опције формирања галерије међуетаже.
3. Да се дозволи колски и пешачки пут у дворишту парцеле и на деловима дворишта гдје испод гаража уз поштовање параметара да је озелењавање парцеле дозвољено са 30% површине парцеле. Уједно планом је написано да је изнад свих гаража обавеза формирање зелених кровова а да није јасно дефинисано да ли се то односи и на то када је гаража у склопу надземног помоћног објекта на парцели.

4. Да се дозволи излаз на раван кров изнад последње етажне објекта ради одржавања крова објекта и као и техничких инсталација климатизације и вентилације. Ова примедба се односи и на цео план пошто у текстуалном делу плана то није дефинисано.

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

### Примедба број 13

Примедбу је поднео GALENS INVEST DOO.

Примедба се односи на планирани грађевински комплекс 1-ламела 1 и 2 (спајање парцела 6956/1 и 6956/8) и грађевински комплекс 2 - ламела 3 и ламела 4 (део парцела 6964 за део који припада новопланираној улици ван регулационе линије и спајање парцела 6956/4, 6956/5 и дела 6964 која ће после деобе добити нови број)

Предлажемо повећање спратности планираних објеката са Су+П+2+Пк на Су+П+3+Пс до П+4.

На тај начин би се објекти на наведеним парцелама боље уклопили са планираним суседним парцелама чија је спратност П+3 до П+4. Повећањем спратности смањили смо заузетост на парцели, добили смо мало већу бруто површину (око 100 m<sup>2</sup>), квалитетније решење станова и надокнадили изгубљену површину насталу траженим повлачењем габарита објекта (ламела 4) од границе парцеле 6965/2. Код грађевинског комплекса 1 (ламела 1 и 2 – спајање парцела 6956/1/6956/8) предвиђен је колски приступ са једне улице, пошто је овај комплекс мањи и мања је фреквенција саобраћаја.

Предлажемо да се грађевинске парцеле чија је ширина мања од 18m обезбеди приступа са једне улице односно из улице Јернеја Копитара одакле је планирано инфраструктурно опремање због бољег и функционалног решења партерног уређења и приступа објектима.

У прилогу достављамо два цртежа – ситуациони план са старим предлогом габарита и спратности и са новим предлогом.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 14

Примедбу је поднео KOPREN DOO. Компанија Копрен је власник парцела 1738/1 и 1739/1 КО Нови Сад 2, на којима је изграђена самоуслужна праоница за коју имамо употребну дозволу. Узимајући у обзир да се по новом плану улази у зону општеградски и линијски центри као и да је на суседној парцели 1741/1 предложено повећање спратности са По+П до По+П+8 а такође и на парцелама у правцу запада према Ветернику на П+4 или П+5, сматрамо да би и на нашим парцелама требало подићи спратност како би улаз у град има уједначен репрезентативан изглед. Донесете ли позитивну одлуку и подигнете спратност у складу са суседном парцелом 1741/1,

Копрен д.о.о. је спреман да поруши садашњу аутопраоницу направи стамбено-пословни објекат у складу са законом, посебно узимајући у обзир обезбеђење и изградњу довољног броја паркинг места, јер је проблем са паркирањем актуелан на већини локација у граду.

Променом плана и изградњом објекта насуседној парцели 1741/1 доћи ћемо у проблем јер ће рад аутопраонице због буке изазвати незадовољство станара. Повећањем спратности уклопили би се у простор са суседном зградом на парцели 1741/1, а град би кроз наплату комуналног опремања имао директну корист. У току је израда идејног решења.

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

### Примедба број 15

Примедбу је поднео Никола Асурџић. Настанак и развој људских насеља одувек је био на одређен начин контролисан воденим површинама. Реке, водена раскршћа, језера и друге водене површине посебно су били значајни за формирање средњевековних утврђених градова и имали вишеструки значај за њихов опстанак. Управо се на сличан начин развио и град Нови Сад на левој обали једне од највећих Европских река, на реци Дунав.

Вода ствара живот, она је есенција универзума. Осим своје утилитарне, вода поседује и декоративну функцију у природном пределу. Вода одувек заузима значајно место у укупној слици града.

Водене површине затечене у природном окружењу града, често се уређују различитим интервенцијама и на тај начин прилагођавају потребама заједнице. Са друге стране и сам град се просторно и физички обликује према тој воденој површини. Тако, на пример, настају луке, марине, шеталишта, видиковци и други објекти у служби развоја града на води. Ови објекти су сами по себи атрактивни за јавност и по правилу генеришу активности људи поред воде. Воду у градовима можемо искористити и за побољшање микроклиме, јер она утиче на смањење температуре ваздуха и повећање влажности.

У градовима у републици Србији ситуација по питању коришћења водених површина није на завидном нивоу (лично мишљење базирано на научним радовима). Градови изгледају мало изоловано од река на којима леже. Због запуштености речних обала или изграђености саобраћајних објеката, токови и обале не представљају довољно декоративан моменат у граду, иако су његов саставни део.

Узимајући у обзир све горе наведено желим да изразим сугестију а која се односи на План Генералне Регулације Простора у Западном Делу Града на Подручју Телепа у Новом Саду који је тренутно на јавном увиду. Сугестија се односи на Просторну целину 7 у оквиру овог плана а подручје које се пружа дуж Шумске улице и насипа у Новом Саду, који је део подручја између насеља Телеп и насеља Адице.

**Сугестија:**

Да се у горе поменутој Просторној целини 7 а у зони између улице Илије Гарашанина до насипа првог реда одбране од поплава (улица Подунавска) урбанистичким пројектима омогући очување водене површине. Постојећи канал другог реда одбране од поплава Т-800 на траси од око 2,3 km а дуж улице Шумске је делом зацевљен а планира се његово комплетно зацевљење, према јавним плановима генералне регулације.

Потез који наводим горе јесте најшири и најдубљи део канала Т-800 а који још није зацевљен. Овај део канала је добро одржаван од стране институција задужених за исто. Нема наноса земље на дну, барско растиње се редовно уклања механизацијом.

У наведеном потезу канал је тренутно дужине око 150 m, просечна ширина му је око 5 m а заузима површину близу 1000 m<sup>2</sup>. На слици 1 испод, може се видети део канала на који се односи ова сугестија. Парцела на којој је потез који описујем је 2602/21 а уписана у КО Ветерник.

Уз стручно планирање, извођење и одржавање, верујем да се наведена површина канала може сачувати а самим тим и потенцијална водена површина која би имала позитивне ефекте горе наведене, на људе који живе и бораве у околини. Верујем да стручњаци лако могу доћи до закључка како и на који начин је могуће наставити зацевљење овог канала а да се описани потез изузме обзиром на наведене бенефите. Такође верујем да блаковремена промена плана за позицију црпне станице на овом потезу неће имати отежавајуће утицаје на само извођење – црпна станица се може преместити или јужно од насипа прве категорије одбране од поплава (Подунавска улица) или северно од потеза који описујем у овој сугестији.

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

### **Примедба број 16**

Примедбу је поднела Славица Полексић (за станаре улице Јована Поповића и Илариона Руварца). „Моја примедба се односи на парцеле број: 5416, 5417, 5418, 5418, 5420 и 5421, КО Нови Сад II на којој се предвиђа градња спратности П+1+Пк. Пошто је према важећем плану у блоку 427 након изградње здравствене установе дошло до промене намене из породичног у вишепородично становање (до П+2+Пк), изузев на делу блока уз улицу Јована Поповића, где су куће број 57, 59, 61, 61А и 25, инвеститори су откупили све објекте до овоих кућа и изградиле вишеспратне објекте (П+2+Пк и П+3+Пк). С обзиром на то да су ови објекти за вишепородично становање у потпуности нарушили приватност и квалитет становања у овим породичним кућама, смањили њихову вредност, могућност продаје и исплативост адаптације и улагања, а да је и у овом нацрту плана остало исто, предлажемо да се повећа спратност и на овом делу блока 427. Тиме би се формирао блок са објектима исте спратности који би и визуелно и функционално био логична целина. Такође верујемо да би се повећала вредност наших кућа и отворила могућност за улагања и градњу. Уз захтев прилажем и фотографије.”

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за планирану спратност објеката. Комисија прихвата да је спратност објекта буде П+3.**



**Примедба број 17**

Примедбу је поднео Марко Дамјанић.. Сугестија за парцелу 5861/1 и 4887 КО Нови Сад 2 које су у обухвату ПГР простора у западном делу града, на подручју Телепа.

1. Увидом у предложено планско решење ПГР-а упознат сам да је на парцели 5861/1, Петефи Шандора 155, чији сам власник, планирано породично становање спратности П+1+Пк. Сугестија се односи на грађевинску линију планираних објеката, имајући у виду да се планира увлачење објеката у односу на регулациону линију, да се дефинише у текстуалном делу ПГР, да се дозвољава увлачење објекта 5 m у односу на регулациону линију.

2. Друга сугестија се односи на парцелу 4887 КО Нови Сад 2, Петефи Шандора 31, чији сам власник, на којој се планира општеградски и линијски центар према улици Петефи Шандора, с тим да се доњи део парцеле планира за комплекс спортског центра. Сагласан сам са предложеним планским решењем, уз сугестију да се у текстуалном делу плана дефинише да је парцела самостална, имајући у виду да је са једне стране већ изведен објекат, а са друге стране друга намена.

3.

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

**Примедба број 18**

Примедбу је поднела Електродистрибуција Србије.. Увидом у изложени нацрта ПГР простора у западном делу града на подручју Телепа, достављамо следећу примедбу:

За потребе израде предметног плана, ималац јавних овлашћења, Електродистрибуција Србије је дана 17.8.2021. године доставио обрађивачу плана услове за израду истог.

Увидом у предметни план уочено је да у графичком делу плана, односно у план намене површина са режимима изградње нису у потпуности уграђени услови које је ималац јавног овлашћења доставио обрађивачу плана. Примедбасе односи на урбанистичке блокове број 402 и 418. У блоку 402 је предложена локација будуће трансформаторске станице супротно условима имаоца јавног овлашћења. У блоку 418 није назначена ниједна од предложених локација за изградњу будуће ТС.

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

**Примедба број 19**

Примедбу је поднео Рентас доо.. Примедба се односи на парцелу број 8001 КО Нови Сад II (односно на парцеле бр. 7293/1, 7293, 7292/1, 7292/2) на којој се предвиђа изградња објекта спратности П+3+Пк. Предлаже се повећање спратности на П+5+Пк, индекс заузетости 100% у приземљу и приземна етажа 6 m висине.

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

#### Примедба број 20

Примедбу је поднео Зоран Бига. Примедба се односи на парцелу 6856, КО Нови Сад II на којој се предивља вишепородично становање спратности П+2+Пк. Предлажем да се подигне спратност на П+3 са заузетошћу парцеле минимум 50% и помоћних објеката минимално 20%. Тако да плац у Хероја Пинкија 67 (6856) буде самодовољан за формирање самосталне грађевинске парцеле за вишепородично становање.

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

#### Примедба број 21

Примедбу је поднео Изградња доо.. Примедба се односи на парцелу број 5183/1 КО Нови Сад II. Циљ примедбе је повећање зелених површина, изградња на свим парцелама у складу са истим индексима заузетости и избегавање обавезног спајања парцела јер има пуно власника (преко 10), а све како би дошло до што брже реализације плана. Обезбедиће се хуманије становање, више ваздуха и светлости. Грађевинска линија на парцели нема смисла јер је остала из плана из 2010. године. Предлажемо измену плана на начин да потенцијални инвеститори и власници не зависе од од свих власника блока 403, већ да свака група парцела има свој удео у изградњи комплекса, у уделу како је сада већ предложено око 12% за одвајање за улицу и заједничке површине које град прибавља у својину, остатак 88% за подрумску етажу гараже које су неопходне, а 55% за изградњу надземних атажа По+П+4.

Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим следећег:

Комисија сматра да је потребно увести правило за овај локалитет да је у случају спајања свих парцела у предметном блоку могућа другачија организација уз обавезну разраду урбанистичким пројектом.

#### Примедба број 22

Примедбу су поднели Даница и Даринка Топић. Власници смо парцеле 1892, КО Нови Сад II у улици Илариона Руварца 18 на Телепу и увидом у ПГР утврдили смо да је парцела намењена за породично становање. Предлажемо да се предметна парцела односно простор дуж улице Илариона Руварца пренамени из породичног становања у општестамбену зону или вишепородично становање мањих спратних висина.

Посебно напомињемо да је улица Илариона Руварца у генералном плану третирана као примарна саобраћајница, даје као таква и приказана на графичком приказу у Нацрту и да у складу са рангом саобраћајнице треба планирати намену дуж примарне саобраћајне мреже. Исто је важна чињеница да се планира проширење регулације улице Илариона Руварца и то нарочито на западни страну где се налази и наша парцела. Самим тим с истиче значај предметне саобраћајнице. Из овога произлази да је оправдано извршити промену намене чак и у генералном плану јер ће се стећи услови да се формирањем шире саобраћајнице стекну услови за промену намене, а на начин како су третиране улице Суботичка и Вршачка. Посебно истичемо да је простор уз улицу Хероја Пинкија и јужно од њега већ у намени општеградског центра, вишепородично становање и општестамбене зоне са спратношћу од П+3 па навише, а да се у већини простора не планира ширење регулације улица нити се ради о примарним саобраћајницама, нити је исто могуће за разлику од улице Илариона Руварца.

Из свега наведеног, молимо да у генералном плану дефинишете другу намену, а не породично становање уз улицу Илариона Руварца. Неприхватањем наше примедбе, ми становници улице Илариона Руварца смо доведени у неравноправан положај у односу на друге делове Телеп, нарочито јер се планира ширење регулације на страну где се налазе наше парцеле.

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

### Примедба број 23

Примедбу је поднела Ибоља Молнар. „Предлажем да регулациона линија на парцели 7437 (Хероја Пинкија 89) прати линију постојећег објекта с обзиром да желим да останем у објекту“.

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

### Примедба број 24

Примедбу су поднели Александар, Драгана, Александра и Никола Несторов. Подносиоци иницијативе су сувласници на парцели број 1721 КО НС 2, на локацији Футошки пут број 99. Увидом у ПГР просотра за породично становање Телеп, на парцели бр,1721и на парцелама 1719 и 1720 предивђена је изградња објеката спратности П+4. С обзиром на чињеницу да простор – троугао између улица Футошки пут, Булевар патријарха Павла и Сомборске улице, фактички чини једну целину те да је на угловима улица Патријарха Павла и Соморске, и Футошки пут и Патријарха Павла, предвиђена изградња објеката спратности По+П до По+П+8, подносиоци предлажу измену плана те да се на парцелама 1719, 1720 и 1721 омогући градња објеката спратности По+П до По+П+8.

Подносиоци указују на чињеницу да се ова локација налази на самом уласку у град да представља једну целику, те да је логично да и естетски да се на истој изгради импозантан објекат идентичан

предвиђеним објектима на друга два ћошка. Указујемо да имамо идејни пројекат објекта који би се градио на предметној парцели спратности од По+П до По+П+8.

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

#### **Примедба број 25**

Примедбу је поднела Љиљана Блитва. Обраћам се у своје име и у име станара улице Сентелеки Корнела која се налази на Телепу. Наш проблем је једна коловозна трака и непостојање тротара. Улица је тренутно двосмерна са само једном коловозном траком. У нашој улици се налази ОШ Јожеф Атила, велика већина ђака у школу иде пешице и то кроз улицу која нема тротоар. Деца се крећу коловозом куда иду и аутомобили. Поред коловоза се појављују рупе усред мимоилажења возила.

Апелујемо да се у улици целокупном дужином направи тротоар и да се прошири коловоз на две траке. Улица је постала прометна њеним спајањем са Булеваром патријарха Павла са једне и пробијања насипа са друге стране. Фреквенција саобраћаја је порасла за 300 %. У прилог дописа фотографије.

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

#### **Примедба број 26**

Примедбу је поднела Оливера Радовановић. Примедба се односи на парцеле број 7108, 7109, 7111 КО Нови Сад II које се налазе у Улици хероја Пинкија и на којима се предвиђа изградња објекта спратности П+2. Предлог је да се спојеним парцелама повећа спратност на П+3 или П+2+Пк. „Ако се већ парцеле спајају, онда повећање спратности неће амбијентално угрозити улицу, него ће се уклопити/кореспондираће са зградом преко пута која је већ подигнута и има спратност П+3 на две парцеле. Исто тако неће утицати на стари амбијент јер он више не постоји око две цркве нити у Улици хероја Пинкија.

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

**Комисија сматра да је за северни део улице Хероја Пинкија (од Ј. Копитара до Л.Лазаревића) потребно планирати објекте спратности П+2+Пк. Комисија такође сматра да је у овом делу потребно дати могућност изградње објеката ове спратности на свакој појединачној парцели.**

#### **Примедба број 27**

Примедбу је поднео Предраг Марић. Примедба се односи на парцеле број 6242/1, на којој је предвиђена изградња објекта спратности П+1+Пк, у оквиру намене општеградски центри и 6242/5,

КО Нови Сад II, на којој је предвиђена намена породично становање. Како смо власници обе парцеле извршили би обједоњавање парцела, чиме бисмо добили парцелу површине 1556 m<sup>2</sup>. Наш предлог је и да се на парцели 6242/5 промени намена у општеградски и линијск и центри и да се на обе парцеле (убудуће једна) дозволи изградња објеката до спратности П+3 или П+2+Пс. По нашем мишљењу парцела је доста велика и не бисмо имали проблем да обезбедимо паркинг места за толики објекат, а остаје довољно простора за слободну и зелену површину на парцели.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### **Примедба број 28**

Примедбу је поднео Мирка Љубић. Примедба се односи на парцеле 4549 и 4548 КО Нови Сад II. Предлог је да се усклади са изграђеним објектима на парцелама непосредно уз парцелу 4549, а односи се на парцеле 4550/2 и 4551/4 на којима је спратност Су+П+3+Пк. Молим повећање спратности на парцели 4549 и 4548 на Су+П+3+Пк – дуплекс.

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

### **Примедба број 29**

Примедбу је поднела Весна Дукаи. Примедба се односи на парцеле број 6884 и 6885/1. Након спајања ове две парцела укупна површина ће бити око 1.430 m<sup>2</sup>. Молимо да се у оквиру планиране намене и спратности, у блоку 493, додају специфични услови за овај локалитет, на коме ће бити дозвољено одступање додатних 10% у односу на планирани максимални индекс заузетости од 40% (да буде 50%) и да се дозволи изградња сутеренске етаже. Ова предложена промена би реално омогућила лакшу реализацију на терену, тачније привођење планираној намени.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за део примедбе који се односи на индекс заузетости.**

**Комисија прихвата део примедбе који се односи на индекс заузетости од 50%. ✓**

### **Примедба број 30**

Примедбу је поднео Предраг Марић. Примедба се односи на парцеле број 5441 и 5442/1, КО Нови Сад II, на којима је предвиђена изградња објеката спратности По+П+Г+8 и подземне етаже (гараже испод целе парцеле) са наменом општеградски и линијски центри.

Предлажем изградњу објекта 2По+П+Г+8+Пс са две подземне етаже испод целе парцеле. Планом предвиђен објекат би у основи прземља имао бруто површину сса 855m<sup>2</sup>, док би по спратовима бруто површина била сса 750m<sup>2</sup>. Укупна површина (бруто П+Г) би била сса 1.400m<sup>2</sup>, а спратова

(I-VIII) сса 6.000m<sup>2</sup>. Нето корисна површина би била сса 1050 m<sup>2</sup>, пословног дела (Пр+Г), за које је потребно обезбедити 15 ПМ, а нето површина стамбеног дела би била 4,500 m<sup>2</sup>. Планирамо да просечна квадратура стана буде 60 m<sup>2</sup>, тако да би смо имали око 75 станова, за које морамо обезбедити исто толико паркинг места. Укупно је потребно је обезбедити 90 паркинг места. Према достављеној скици гараже са два нивоа види се да можемо да обезбедимо 106 гаражних места. Како можемо да задовољимо одређен број паркинг места молимо да нам се изађе у сусрет и одобри повећање спратности за једну повучену етажу која би заузимала до 70% од етаже спратова. На тај начин би добили око 450 m<sup>2</sup> корисног простора, односно још 7 станова за које можемо да обезбедимо паркинг места.

Објекат и парцела су неправилног облика, доста сложеног. Предвиђен је смањен габарит спратова у односу на приземље. По нашој рачуници, спратни делови (габарит који је задат планом) заузимају сса 85% габарита. Уцртани габарит је сложен и доста тежак за функционално решавање станова. Молимо вас да рамотрите могућност да дозволите формирање слободног габарита на вишим етажама (I-VIII) у проценту заузетости од 85% у односу на приземље. Тако да би то оставило слободу будућем пројектанту да квалитетно реши, пре свега функционалну организацију етаже као и изглед самог објекта који је од изузетног значаја. У графичком прилогу дат је потенцијални габарит спратова који заузима 85% основе приземља. Тачан габарит биће дефинисан функционалним решењем основе спрата, а пре свега визуелном студијом изгледа објекта, а у складу са задатим параметрима. Својим габаритом и спратношћу, објекат се намеће као будући репер овог дела града, због тога сматрамо да треба оставити слободу будућем пројектанту, како би се добио квалитетан објекат што мислимо да је и била идеја обрађивача плана.

Планом је предвиђена изградња ТС на парцели према Булевару патријарха Павла. Молимо Вас да узмете у разматрање да се она премести на зелену површину на углу улица Јована Поповића и Тицанове, преко пута нашег објекта. Предлог положаја будуће ТС, дат је у графичком прилогу. Предвиђени објекат би имао гаражу на два нивоа под земљом, која би била у категорији великих гаража (преко 1.500 m<sup>2</sup>). За ову врсту гаража захтева се посебан систем вентилације, одимљавање, аутоматски систем за дојаву и гашење пожара. Канали за одимљавање и вентилацију су доста великог попречног пресека. За ТС се захтева канал за пролаз каблова до ТС који треба да виси с аплафона гараже мин 80cm. Са свим инсталацијама самог објекта и гараже, то додатно оптерећује и компликује синхрон план свих инсталација.

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

### **Примедба број 31**

Примедбу је поднео Драгослав Стевановић. Примедба се односи на парцеле 7551/3, 7551/4, 7551/5, 7551/6, 7567/3 и 7568/1. Примедба је поднета због отвореног пролаза ширине од 5 метара, из Улице Лазара Стојковића, у дужини 55 метара, након примопредаје земље граду од стране бивших сукорисника. Моли се помоћ у привођењу намени предметних парцела.

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

### Примедба број 32

Примедбу је поднела Јелица Хегедиш. Примедба се односи на парцелу 7261/1, КО Нови Сад II на којој се предвиђа зелена површина која је спојена са парцелом 7262/3. Тражимо да се на парцели 7261/1 и 7262/3 врати претходни план по ком је било предвиђено да се зида зграда за колективно становање П+3+Пк. Ми власници парцеле 7261/1 ту живимо и по новом плану ћемо бити социјално угрожена категорија становника јер су објекти у лошем стању и ми од експропријације нећемо моћи да решимо наше елементарно право на становање.

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

### Примедба број 33

Примедбу су поднели Александар, Драгана, Александра и Никола Несторов. Подносиоци иницијативе су сувласници на парцели број 1721 КО Нови Сад II, на локацији Футошки пут број 99. Примедба је иста као примедба број 24.

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

### Примедба број 34

Примедбу је поднела Весна Дукаи. Примедба се односи на парцеле број 6884 и 6885/1. Примедба је иста као примедба број 24.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за део примедбе који се односи на индекс заузетости.**

**Комисија прихвата део примедбе који се односи на индекс заузетости од 50%.**

### Примедба број 35

Примедбу је поднео Предраг Марић. Примедба се односи на парцеле 5441и 5442/1 (све КО Нови Сад II) . Примедба је иста као примедба број 30.

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

**Примедба број 36**

Примедбу је поднео Миросав Косанић, у име Драгана Ђорђевића и Дејана Ђорђевића, Толстојева 32А, Нови Сад. Суцласници су парцеле 7253 КО Нс 2, која је предвиђена за изградњу путне инфраструктуре. Постојећим планом регулације за Телеп, регулациона и грађевинска линија су постављене у истој линији и продужетак су осе изграђеног објекта на парцели 7916, а које су паралелне са осом будућег моста и помоћне саобраћајнице. Такође грађевинска зона П+4+Пк је обихватила знатан део парцеле 7253, заједно са суседним парцелама..

Новим планом дошло је до увлачења регулационе и грађевинске линије што је проузроковало измештање грађевинске зоне Пр+4+Пк изван парцеле број 7253..а простор између регулационе и грађевинске линије који је био предвиђен као паркинг простор, сада је намењен за бицикличку стазу и измештену приступну саобраћајницу (сада увучену према парцели 7253).

Правац постојеће регулационе линије је нарушен усвајањем захтева „Александар д.о.о.“ за измештање регулационе линије на ћошку парцеле 7249/2 (која ће уједно остати и грађевинска због постојећег објекта). А све с циљем легализације приближно 32 m<sup>2</sup> дела објекта који би према постојећем плану био срушен, дакле нелогичност је у ствари уступак учињен у корист „Александар д.о.о.“ и на штету свих осталих власника парцела оштећених овим планом.

Ми тражимо враћање регулационе линије на првобитне позиције и корекцију помоћне саобраћајнице и бицикличке стазе према мосту или да се регулациона и грађевинска линија извуку до тачке постојеће регулационе и грађевинске линије уз корекцију помоћне саобраћајнице према мосту или што ближе будућој бицикличкој стази, почевши од ћошка објекта на парцели 7249 на коју је измештена регулациона линија.

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

**Примедба број 37**

Примедбу је поднео Горан Аћимовић уз сагласност свих станара. Примедба се односи на парцеле од 5416 до 5421 на којима је предвиђенио индивидуално становање односно дозвољена спратност је приземље+спрат+поткровље. Трежимо да се у улици Јована Поповића, од парцеле број 5416 до парцеле број 5421 (од јастребачке до Илариона Руварца) непарна страна, дозволи колективна градња приземље+три спрата+поткровље. Разлог је тај што су зграде иза нас изграђене у тој висини и гледај у наша дворишта.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за планирану спратност објекта. Комисија прихвата да је спратност објекта буде П+3.**

**Примедба број 38**



Примедбу је поднео Марко Царић, (НАЈЕВРОПЉАНИН ДОО). Примедба се односи на парцеле 7016 и 7017 (све КО Нови Сад II). Молимо да се за парцеле 7016 и 7017, на адреси Јернеја Копитара 28, помери задња грађевинска линија за 2 метра ка парковској површини тако да би дубина фронта била 26 m. Предложена измена нам је потребна како би објекат био изграђености 40%.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 39

Примедбу су поднели Даница и Даринка Топић. Примедба се односи на парцелу број 1892, КО Нови Сад II у улици Илариона Руварца 18 на Телепу . Примедба је иста као примедба број 22

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

### Примедба број 40

Примедбу је поднео Милош Коњевић. Примедба се односи на парцелу 2661/1 КО Нови Сад II. Молимо да нам се омогући повећање спратности објекта за једну етажу више и то у улици Нова бб, на парцели 2661/1. За ову парцелу тренутно је у плану спратност П+2+Пк. Имајући у виду да је за објекте на парцелама 2647/1 и 2649/1 као и на парцелама преко пута и то 2641/1 и 2640/6 предвиђена спратност П+3+Пк, молимо вас да исту спратност предвидите и на нашој парцели број 2661/1.

Такође вас молимо да нам омогућите изградњу подземне гараже испод целе парцеле 2661/1 односи ода се сутеренска гаража поклапа са грађевинском линијом. Тражимо и да проценат изграђености буде 40%, затим задржавање вашег новог предлога да наш будући објекат буде удаљен од међе суседне парцеле у ширини 3,5 m и подизање спратности на Су+П+3+Пк.

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

### Примедба број 41

Примедбу је поднела Мила Веселиновић. Примедба се односи на парцеле: 7471/1, 7470, 7469, 7472, 7473 и 7471/2 (све КО Нови Сад II) на којима је планирано вишепородично становање средње густине спратности П+3. Наведене парцеле чине грађевинску парцелу. Тражимо да се планира изградња вишепородичном стамбеног објекта спратности По+П+3+Пс. Површина грађевинске парцеле ће износити 5.362 m<sup>2</sup>. Бруто површина овако планираног објекта ће износити уз индекс заузетости до 40% и 5 етажа 10.724 m<sup>2</sup>. Нето површина би износила 8.043 m<sup>2</sup>. Уз просечну површину стана 60 m<sup>2</sup>. потребно је обезбедити 134 паркинг места, а на основу површине парцеле можемо добити 158 места., што је 24 паркинг места више него што је потребно. Плус што ће се

одређени део паркинг места изградити и у делу приземља. Из претходно наведеног је јасно да ће се на грађевинској парцели уколико с еусвоји примедба, решити без проблема потребно паркирање и потребан проценат зеленила (25%). Због тога предлог сматрамо потпуно оправданим.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 42**

Примедбу је поднела Јованка Будаков. Примедба се односи на парцелу 1948/1 КО Нови Сад II, која је према тренутном плану намењена за породично становање. На месту где је предвиђена изградња трафо станице на парцели се већ налази изграђен помоћни објекат који нема употребну дозволу, а у непосредној близини је и прикључак на постојећу канализациону мрежу. С обзиром на зрачења која проузрокује молимо вас да планом избришете уцртану трафо станицу.

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

#### **Примедба број 43**

Примедбу су поднели Милан и Бранка Грбић. Примедба се односи на парцелу број 7037 КО Нови Сад II у улици Хероја Пинкија 52 (угао са Морнарском улицом) . Нацрт ППР предвиђа вишепородично становање П+3 и заузетост од 50%. Увидом у ППР уочено је да је предложени индекс заузетости на парцели број 7037 много мањи у односу на окружење и парцеле обухваћене овим планом. Консултовали смо обрађивача плана и прихватили сугестију да је могуће повећати индекс заузетости тако да се у делу будућег објекта у Морнарској улици повећа основа за 10x4,2 m те ће тако коефицијент изграђености бити 47%. (слика 20)

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 44**

Примедба се односи на парцеле број 5094 и 5099 К.О. Нови Сад II: Подносиоци примедбе су власници станова који се налазе у породичној кући на парцели 5094 К.О. Нови Сад II, укупне површине 202 m<sup>2</sup>. Породична кућа једним делом, у којем се налазе купатила, задире у парцелу број 5099 К.О. Нови Сад II, укупне површине 312 m<sup>2</sup>, која је у јавној својини Града Новог Сада, а истој парцели налазе се и помоћни објекти подносилаца примедбе, за чије коришћење су једно време плаћали надокнаду месној заједници, али право коришћења никада није званично реализовано и уписано. Нацртом ГУП-а Новог Сада до 2030. године, за Улицу Ади Ендреа је предвиђено породично становање. Међутим, за парцелу на којој се налази породична кућа (број 5094) није предвиђено обавезно спајање са парцелом 5094.

Подносиоци примедбе предлажу да се одреди обавезно спајање парцела 5094 и 5099 К.О. Нови Сад.

(У прилогу примедбе су изводи из базе података катастра непокретности).

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### Примедба број 45

Примедбу је поднео Ристо Ракић (за Сашу Јанковић. Примедба се односи на парцелу број 5020/1, КО Нови Сад II у улици Петефи Шандора 26. Планом је предвиђена изградња објекта, али се истим захтева минимална ширина фронта од 15 m, а да би иста била грађевинска парцела. Имајући у виду да парцела број 5020/1 има постојећу ширину од 13 m, сматрамо да је најцелисходније да парцела задржи своје тренутне габарите, те да је постојећа ширина од 13 m довољна за изградњу објекта предвиђеног Планом генералне регулације и да наведена парцела буде самостална грађевинска парцела у постојећим границама. Истичемо да у досадашњим плановима није постојала ознака Z за обавезно спајање.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### Примедба број 46

Примедбу је поднео Д-Далтон. Власници смо парцеле 7995 КО Нови Сад II у Которској улици број 7 на којој је предвиђена изградња вищепородичног стамбеног објекта, спратности Су+П+2+Пс, ширине габарита 14 m. Будући да је планирани објекат увучен од суседне парцеле број 6801 5 m, те да се због тога габарит нашег објекта не може развити по целој дужини парцеле у правцу улице Которске, ради субституције површине предвиђене за изградњу, подносимо следеће примедбе:

1. Молимо да се ширина хоризонталног габарита повећа са 14 на 16 m целом дужином планираног објекта
2. Молимо да се на простору стицања два кубуса дозволи други ниво последње етажне Пс, тако да се станови на том објекту пројектовати као дуплекси са пуном спратном висином друге етажне.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### Примедба број 47

Примедбу је поднео „Изодем“ доо. Примедба се односи на парцелу 4835 КО Нови Сад II на којој се предвиђа изградња два објекта спратности П+3 са наменом општеградски и линијски центри. Молимо да нам се одобри повећање габарита дворишног објекта са 16x13 m на 19x13 m, тако да објекат буде постављен на нову регулациону линију према будућој зеленој површини. Површина парцеле после одузимања дела за зелену површину ће бити око 960 m<sup>2</sup>. С обзиром на површину парцеле молимо и повећање спратности објекта за једну повучену етажу.

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

**Примедба број 48**

Примедбу је поднео „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“. Примедба се односи на парцеле број: 2782, 2783, 2784 и 2780 КО Нови Сад II на којима се предвиђа градња објеката спратности П+3, са наменом општеградски и линијски центар. Молимо да нам се дозволи промена габарита објекта према улици Гери Кароља тако да објекат буде удаљен 3,5 m од ивице парцеле број 2785, како би се добио колски пролаз у двориште. Кко на овај начин смањујемо габарит и заузетост парцеле молимо вас да нам подигнете сратност дела објекта у Гери Кароља за једну повучену етажу тако да спратност буде П+2+Пс. Суседни објекат на парцели у Суботичкој улици је спратности П+2+Пкл+Пк2. Планом је предвиђено да наш објекат буде П+3 што ће бити ниже од суседног објекта. Како је наш објекат на углу, а површина парцеле је доста велика, молимо да се одобри повећање спратности за једну повучену етажу.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је потребно увести правило да је могуће повлачење габарита објекта 4 m од границе парцеле бр. 2785 уз могућност формирања отвора на тој фасади.**

**Примедба број 49**

Примедбу је поднела Нада Бига. Примедба се односи на парцелу 6856 КО Нови Сад II

Примедба је иста као примедба број 20..

**Примедба се делом прихвата, а делом не прихвата**

**Примедба број 50**

Примедбу је поднео „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“. Примедба се односи на парцеле: 7169, 7170/4, 7174/4, 7172/1 и 7171/1 на којима се предвиђа градња стамбеног објекта спратности П+3 са наменом општестамбене зоне. Тражимо промену габарита објекта. Објекат на суседној парцели 7989 је у изградњи и повучен је од ивице наше парцеле за 5,4m од парцеле број 7989. А да буде померен на ивицу парцеле број 7168, која је намењена за зелену површину. Објекат у изградњи на суседној парцели је спратности П+2+Пк дуплекс, објекат преко пута у улици Лазе Лазаревића 28 је спратности П+2+Пк1+Пк2.. Молимо да се размотри могућност подизања спратности једну повучену етажу, која би заузимала до 60% последње етаже, јер би наш објекат у супротном био нижи од оних на суседним парцелама. На овај начин можемо да добијемо квалитетно функционалније решење станова са великим терасама на последњој етажи и да се висински уклопимо са изграђеним суседним објектима.

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

### Примедба број 51

Примедбу је поднео „ГРА-ВЕТ ИНВЕСТ“. Примедба се односи на парцеле број: 7263, 7264/1, 7264/2 на којима је предвиђена градња П+3. Молимо да нам се дозволи изградња два објекта у низу са дужином од 12 m. Наше парцеле излазе на две улице, са задатим параметрима и грађевинским линијама, могли бисмо да направимо разне комбинације, два објекта на парцели као и суседи. По нама, боље је за слику града и формирање уличног фронта да се на свим парцелама у улици зида континуални габарит објекта са дужином од 12 m. На овај начин се добија нешто већа заузетост парцеле али је површина парцеле велика да може да се обезбеди довољан број паркинг места и да део парцеле буде озелењен.

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

### Примедба број 52

Примедбу је поднео Славко Стокић.

#### 1. ПРИМЕДБА НА НЕУСАГЛАШЕНОСТ СА ВАЖЕЋИМ ПЛАНОМ ВИШЕГ РЕДА

Будући да су Нацртом ПГР за Телеп предвиђене бројне значајне измене у односу на тренутни важећи Генерални урбанистички план за Нови Сад, а како је Нацрт новог Генералног урбанистичког плана за Нови Сад 2030 такође у овом тренутку на Јавном увиду (до 05.02.2022.), тражимо да се Јавни увид за ПГР Телера у пуном трајању ПОНОВИ НАКОН што буде усвојен нови ГУП за град НОВИ САД. Сматрамо ово неопходним и незаобилазним условом како би Нацрт ПГР Телера могао да се анализира и тумачи и осмили правилно, и евентуалне примедбе подносе основано у складу са важећим планом вишег реда.

#### 2. ПРИМЕДБА НА ПРЕНАМЕНУ ПРОСТОРА НА КРАЈУ БУЛЕВАРА ПАТРИЈАРХА ПАВЛА, ИЗМЕЂУ БУЛЕВАРА И УЛИЦЕ СОМБОРСКЕ

Према Одлуци о обустави отвореног поступка јавне набавке ЗА ИСПРАДУ ТЕХНИЧКЕ ДОКУМЕНТАЦИЈЕ ЗА ИЗГРАДЊУ РЕГИОНАЛНОГ ЦЕНТРА ЗА ВАНРЕДНЕ СИТУАЦИЈЕ (донетој 06.08.2019., број ХХИВ-с-с/19-124), од овог објекта се на датој локацији одустаје на основу петиције 2535 грађана, предатој ЈКП Урбанизам у децембру 2018.године, у којој грађани јасно и аргументовано траже да се објекат ватрогасног дома измести са ове локације како би се формирала парковска површина, на целој неизграђеној површини у овом делу, која обухвата парцеле 1741/1, 1736, 1742/1, 1740/1, 1735, 1743/1, 1734, 1744/1.

Противно овоме, Нацрт ГУП-а предлаже изградњу објекта на више од пола ове површине, са наменом општеграски центар.

Обзиром да се и у самој Студији зелених и рекреативних површина рађеној за потребе израде Нацрта ГУП-а јасно наводи да „најпроблематичнији простори у смислу недостатка сваког типа зеленила јесу стамбене зоне трансформације: Подбара, Грбавица, Нова Детелинара и Телеп“, још једном инсистирамо да се цела до сада неизграђена површина на овом потезу, која је једина већа неизграђена површина у насељу Телеп, дефинитивно одреди за уређену парковску површину!

### 3. ПРИМЕДБА НА ГЕНЕРАЛНИ МАЊАК ПЛАНИРАНОГ ЗЕЛЕНИЛА У НАСЕЉУ ТЕЛЕП

Насеље Телеп обухвата површину од 5,72 km<sup>2</sup> (ради оријентације навешћемо да сва четири Лимана заједно са морнарицом и универзитетским парком заузимају 3,98 km<sup>2</sup>). Број пораста становништва на територији Телера је у рапидном порасту, а то насеље нема ниједан парк, и има само једну до сада уређену мању зелену површину са дечјим игралиштем и истрчавалиштем за псе.

Обзиром на све наведено, тражимо да се, поред парка из претходне тачке, Планом јасно одреде додатне зелене зоне у целом насељу. Тражимо да ове зоне буду јасно видљиве у Плану, и одређено као императив за планове нижег реда. Такође тражимо да се у визуелним презентацијама јасно разликују зелене зоне јавних и приватних површина, како се не би стварала илузорна слика о јавним зеленим површинама у насељу, које су заправо у приватном власништву и ограђене.

### 4. ПРИМЕДБА НА УВОЂЕЊЕ НАМЕНЕ ОПШТЕГРАДСКИХ ЦЕНТАРА У НАСЕЉУ ТЕЛЕП

Тражимо да се из Плана избрише намена општеградски центри, нарочито у улицама које својим капацитетом не могу да испрате параметре изградње које та намена омогућује, што су у првом реду све секундарне и остале мање саобраћајнице на Телепу. Такође овим поводом узети у обзир већ постојеће гужве на примарним саобраћајницама на Телепу, те већ отежан пролаз возила кроз Булевар Патријарха Павла и стварање гужве на кружном току, куда треба обезбедити у сваком моменту неометан пролаз возилима хитне помоћи.

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

#### Примедба број 53

Примедбу је поднео Миле Потребих. Власник сам парцеле број 7280 КО Нови Сад II, која се налази у улици Хероја Пинкија 13. Постојећим планом на подручју Телера планирана је спратност стамбено-пословног објекта Пр+3 и заузеће парцеле 40%. Стамбени објекат који се налази у непосредној близини (улица Лазе Лазаревића 17) је спратности Пр+2+Пк и изведен са 50% заузећа парцеле. Стога тражимо да се са спратношћу изједначимо са поменутиим објектом с обзиром да се наша парцела налази у главној улици у јужном делу Телера.

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

#### Примедба број 54

Примедбу је поднела Мирослав Војиновић. Примедба се односи на парцелу број 6851, КО НС 2. Власник сам породичне стамбене зграде површине 73 m<sup>2</sup> у улици Хероја Пинкија 58. Објављеним

нацртом предвиђено је да се на парцелама 6846 и 6847 које се налазе одмах поред моје куће дозвољава градња П+3, а на парцели 6853/1 (Хероја Пинкија 60) дозвољена спратност је П+2+Пк. За десну страну улице Хероја Пинкија ниједним планским документом није предвиђено ограничење градње на две надземне етаже, предлажем да у се у коначном тексту пропише П+3 или најмање П+2+Пк као дозвољена спратност за парцелу 6851.

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

#### **Примедба број 55**

Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције.

1. На страни 103 предметног Нацрта плана, поднаслов „Хотел-постојећи комплекси-блокови 393, 407 и 502“, трећи пасус дефинише локацију за коју се код нашег органа води поступак отуђења непосредном погодбом; с тим у вези, потребно је да се дефинишу урбанистички параметри (индекс заузетости, спратност, индекс изграђености) за предметну парцелу, као што је на суседним парцелама исте намене, у истом блоку. На основу тражених параметара се утврђује тржишна вредност предметне парцеле (к.п. бр.7083/1 Нови Сад II.)

2. У Нацрту предметног плана постоји обавезност спајања катастарских парцела бр. 4662/1, 4664, 4665/3 КО Нови Сад II ради формирања грађевинске парцеле. За парцеле бр. 4665/4 и 4665/5 није учртано обавезно обједињавање парцела. Пошто је испод свих наведених парцела планирана подрумска етажа, у којој би се изградила паркинг места са комуникацијама, помоћне и техничке просторије, потребно је да се парцела бр. 4665/4 и 4665 обавезно спајају у грађевинску парцелу, са јасним графичким приказом

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

#### **Примедба број 56**

Примедбу је поднела Ивана Миљковић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### **Примедба број 57**

Примедбу је поднео Диана Перишић. Примедба је иста као примедба број 52

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

**Примедба број 58**

Примедбу је поднео Марко Лекић,. Примедба је иста као примедба број 52

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

**Примедба број 59**

Примедбу је поднео Светислав Иванковић. Предлажем да се текст нацрта плана допуни у делу који се односи породично становање, тј. на правила за формирање комплекса породичног становања за које се израђује урбанистички комплекс и то у делу који се односи на парцелацију. Предлажем да се задрже правила за формирање грађевинске парцеле као што су сада дате предлогом нацрта, али да се планом омогући да се, након изградње стамбених објеката, а у складу са законом о планирању и изградњи, издвојити део под објектима као катастарске парцеле, а да остали део буде издвојен као површина за заједничко коришћење. Подразумева се да би све заједно и надаље у складу са одредбама закона била грађевинска парцела. Предлажем да текст који се додаје гласи: У оквиру сваког комплекса дефинисаће се парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса, са интерним, приступним саобраћајницама и уређеним озелењеним просторима.

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

**Примедба број 60**

Примедбу је поднео Соња Видојевић. Предлажем да се текст Нацрта плана допуни у тачки 9.4.2 Опште стамбене зоне, Вишепородично становање, специфични услови за реализацију, са текстом који је део текста важећег ПДР-а Шумске улице у Новом Саду , у тачки 4.1.2. Правила грађења на површинама осталих намена, Вишепородично становање средњих густина (изграђено и завршавање постојећег, П+1+Пк, П+2+Пк и П+3+Пк), а који гласи:

"- у урбанистичкој целини 5, у КО Ветерник, на неизграђеном углу Шумске улице са Улицом Симе Сарајлије; обавезно је формирање грађевинске парцеле од парцела бр. 2580/9 и 2580/62; максимални капацитет је 6 станова на парцели;

- урбанистичкој целини 5, у КО Ветерник, на неизграђеном углу Шумске улице са Улицом Павла Бакића; задржава се грађевинска парцела број 2588/19; максимални капацитет је 6 станова на парцели."

На овај начин би се на овим парцелама и у Нацрту плана задржала правила грађења из важећег ПДР-а Шумске улице у Новом Саду, с обзиром да је у припреми документација за градњу

**Комисија за планове прихвата примедбу.**



### Примедба број 61

Примедбу је поднео Мишко Пековић. Предлажемо да се на локацији Хероја Пинкија 1 дозволи изградња стамбене зграде П+Г+5+Пс изнад ког ће се формирати проходан кров са излазном кућицом до 15% површине основе. Због визуелног и амбијенталног изгледа смо мишљења да би овим допринели лепшем изгледу града.

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

### Примедба број 62

Примедбу је поднела Јасна Мркшић (за Аниту Зиројевић). Примедба се односи на парцелу број 4506/2 КО Нови Сад II, чији је власник подносилац примедбе. У нацрту плана генералне регулације предвиђена је изградња гараже на парцелама бр. 4509 и 4803/4 и деловима парцела 4507, 4508, 4510, 4511, 4800 и 4801. У образложењу плана наведено је да је „евидентан недостатак паркинг места у улицама, поготово у окружењу објекта/блока велике спратности, што ствара проблеме становницима улица Тихомира Остојића, Вардарске и Милутина Бојића.” Наопомњемо да само становници наведених улица неамју саобраћајне проблеме нити проблема са апаркирањем, јер исти имају своја дворишта, гараже или прилазе испред капија односно ограда. Истима би се усвајањем предметног ППР-а створили огромни саобраћајни проблеми, с обзиром да би њихове улице представљале транзит до јавне гараже. Планом генералне регулације се дакле решава паркирање становника са булеварских вишесратница и то на начин на се исто измешта у зону породичног становања спратности до 2 спрата у мирне улице, уских асфалта, у којима се и два аутомобила тешко мимоиђу, у улице препуне деце, зеленила, изоловане од буке, саобраћајне гужве и издувних гасова. Изградња јавне гараже се дакле предвиђа у једне од ретких оаза у близини Булевара Европе.

Овим путем указујемо и на оцену стања зеленила „постојеће јавно зеленило није заступљено у потребној мери-разноврсношћу категорија, као и довољном проценту површине по становнику...зелене површине унутар уличних профила су заступљене у мањем обиму..несостају дрвореди у улицама већих и мањих профила...друге планиране јавне површине су у недовољној мери озелењене.”

Уз овакву оцену стања зеленила у нацрту ППР предвиђена је изградња јавне гараже на једном од ретких места које располаже разноврсном врстом и количином зеленила!

Планираном изградњом јавне гараже мирне и тихе улице претвориле би се у 24часовни транзит до гараже, тим пре што је улаз у гаражу испланиран баш из улице Милутина Бојића, која нема капацитет за такав промет. Поређења ради, у претходном плану на датим парцелама планирана је изградња објекта спратности П+4+Пк и зеленило партера, што је предметним нацртом уклоњено, те уместо да улазак у улицу буде са амбијенталним зеленилом, исти ће бити закрчен од аутомобила и саобраћајне гужве. Потреба за променом ППРа у овом делу састоји се у очувању мирних, тихих и зелених улица од буке, промета, саобраћајних гужви и издувних гасова, јер тога у граду има на претек, док улице које су сачувале свој мир у урбанистичком развоју мањка. Предметна примедба представља став свих станара у Улици Милутина Бојића и изражава потребу за укључивањем свих

учесника у процес планирања. Како грађани не би били принуђени да организују грађанске протесте, доводе медије, и тиме ослабе поверење грађана у систем и у град, поготово у светлу еколошког набоја код великог броја грађана, овим путем вас молимо да узмете примедбу у разматрање и уклоните изградњу јавне гараже.

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

Комисија сматра да не треба планирати улаз–излаз гараже у делу парцеле до породичног становања, као и да је потребно планирати визуелну заштиту и зелену зону ка суседној парцели породичног становања.

### **Примедба број 63**

Примедбу је поднео Бранко Миљковић. Примедба је иста као и примедба број 52.

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

### **Примедба број 64**

Примедбу је поднео Срећко Радовановић (за Влатку Тепић и Маргит Татаи). Подносиоци су власници породичних стамбених објеката и посебних делова тих објеката који се налазе на парцели 2677 К.О. Нови Сад II. Самим тим, подносиоци су власници и помоћних објеката као и земљишта на истој парцели, па имају правни интерес да уложе примедбе поводом нацрта плана.

### **ВАЖЕЋИ ПЛАН**

Тренутно важећим Планом детаљне регулације Телера у Новом Саду (Службени лист Града Новог Сада бр. 40/2017) за парцелу 2677 К.О. Нови Сад II предвиђено је следеће:

- мали део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (северозападни део парцеле цца 44m<sup>2</sup>) налази се у зони регулације основне школе,
- део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (централни део парцеле - део који излази на улицу Павлека Мишкина између парцела 2678 и 2676) предвиђен је за породично становање (до П+1+Пк),
- део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (западни део парцеле - део који излази на улицу Суботичка између парцела 2675 и 2674) намењен је пословању са вишепородичним становањем (до П+2+Пк).

### **НАЦРТ ПЛАНА**

Нацртом плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду који је на јавном увиду и против кога се улаже ова примедба, за парцелу 2677 К.О. Нови Сад II предвиђено је следеће:

- мали део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (северозападни део парцеле цца 44m<sup>2</sup>) налази се у зони регулације основне школе - исто као у важећем плану,

- део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (централни део парцеле - део који излази на улицу Павлека Мишкина између парцела 2678 и 2676) предвиђен је за породично становање (до П+1+Пк) - за цца 167 m<sup>2</sup> увећана зона породичног становања у односу на важећи план,

- за део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (западни део парцеле - део који излази на улицу Суботичка између парцела 2675 и 2674) предвиђено је спајање тог дела парцела са парцелом 2675 и формирање озелењених скверова - измењена је намена простора из пословања са вишепородичним становањем у озелењени сквер и предвиђено спајање са парцелом 2675.

Подносиоци немају примедбе у односу на део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II у делу који се налази у зони регулације основне школе (исто је било и у важећем плану).

Подносиоци улажу примедбе у односу на део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II који је важећим планом предвиђен за пословање са вишепородичним становањем (до П+2+Пк), а за који је нацртом предвиђено да ће бити зелена површина-озелењени сквер. Подносиоци сматрају да им се на тај начин фактички одузима цца 500 m<sup>2</sup> њихове парцеле и да се драстично умањује вредност њихове парцеле јер је уместо изградње објекта на том делу парцеле, предвиђена зелена површина-озелењени сквер.

Подносиоци сматрају да се у околини парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (уопште у том кварту) налази довољно зелених површина у оквиру дворишта основне школе. Зелене површине које се налазе у оквиру основне школе су приведенe намени, засађена је трава и на тим зеленим површинама се налази већи број дрвећа, а поред тога, свакао је планом предвиђено и проширење зоне основне школе на део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II, а у том делу би могла бити додатно оплемењена и проширена зелена површина у оквиру основне школе.

Поред тога, цела парцела 2675 К.О. Нови Сад II је нацртом предвиђена за зелену површину-озелењени сквер. Како површина ове парцеле износи 861 m<sup>2</sup>, то је и више него довољно за озелењени сквер (за дечије игралиште или за терен за истрчавање паса, а чак има довољно простора и за обе намене). Када се узму у обзир нових 861 m<sup>2</sup> који су предвиђени за зелену површину-озелењени сквер (парцела 2675 К.О. Нови Сад II) и кад се поред тога узме у обзир огромна зелена површина која се налази у оквиру основне школе, а које су међусобно у непосредној близини, јасно је да није нужно и да није неопходно да део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II који излази на Суботичку улицу, буде такође предвиђен као зелена површина-озелењени сквер.

Како нацртом није предвиђена изградња спортских терена, већ искључиво озелењени сквер (дечије игралиште или терен за истрчавање паса) површина парцеле 2675 К.О. Нови Сад II је и више него довољна за предвиђену намену, а посебно јер је та парцела у искључивом власништву Града Новог Сада па на тај начин не би била повређена ничија власничка права нити би била умањена било чија имовина.

Зелена површина-озелењени сквер на делу парцеле 2677 К.О. Нови Сад II није неопходан а поред тога не би се уклопио у околину у урбанистичко-архитектонском смислу, имајући у виду да је нацртом предвиђено да је цела Суботичка улица (све парцеле осим дела парцеле 2677 и целе

парцеле 2675) предвиђена за изградњу објеката-општеградских и линијских центара (П+1+Пк), па је логично да и наведени део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II, такође буде предвиђен за изградњу општеградских и линијских центара.

Због свега наведеног, подносиоци улажу примедбу на нацрт и предлажу да Комисија за планове, усвоји примедбу и да измени нацрт плана тако што ће:

- предвидети да се западни део парцеле 2677 К.О. Нови Сад II (који излази на Суботичку улицу између парцела 2675 и 2674) налази у зони општеградских и линијских центара,
- предвидети да тај део парцеле није предвиђен за озелењени сквер,
- предвидети да неће бити обавезно спајање тог дела парцеле са суседном парцелом 2675 К.О. Нови Сад II.

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

#### **Примедба број 65**

Примедбу је поднела. Шарика Мамић. Примедба се односи на парцелу број 6854/5 КО Нови Сад II. Овим се противим Нацрту предметног Плана, у делу у ком исти предвиђа изградњу трансформаторске станице на парцели број: 6854/5 к.о. Нови Сад II, која се налази у улици Хероја Пинкија 69 А, а на којој имам изграђену породичну стамбену зграду, која чини моје власништво и у којој живим са својом породицом. Наиме, сматрам да изградња трансформаторске станице, за потребе стамбених и других објеката у делу Телера, који ће се градити у близини моје породичне стамбене зграде, треба да се врши на парцелама, на којима ће се будући објекти градити, а не на мојој парцели, све с обзиром на близину моје куће у којој живим и негативан утицај трансформаторске станице, који ће иста имати па моје здравље и на здравље моје породице. Стога се противим наведеном Нацрту плана генералне регулације у делу да се ТС изгради на парцели број:6854/5 к.о. Нови Сад II, на којој живим.

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

#### **Примедба број 66**

Примедбу су поднели Теодор и Мирослав Продановић и Војислав Бугарски. Примедба се односи на планирану дубину уличних и дворишних објеката, индекс заузетости и спратност објеката на к.п. 7011, 7012 и 7013 КО Нови Сад ИИ, у Улици Хероја Пинкија, број 47 и 45.

Текст из Плана: „На парцелама на којима није дефинисана максимална зона изградње, максимални индекс заузетости је 50%.“ Према графици из Плана и учртаним градевинским линијама, индекс заузетости на предметним парцелама је пца. 43%. Предлог је да се грађевинска линија објеката формира тако да се омогући индекс заузетости 50%, што би се остварило формирањем уличног објекта дубине 16 m и дворишног објекта дубине 14m.

1. На скици из Плана приказана позиција парцела к.п. 7011,7012, 7013 и дубине објеката са парне и непарне стране

Као додатни аргумент за корекцију грађевинских линија објеката, скрећемо пажњу да је дубина уличног објекта са непарне стране улице планирана 14m, док је са парне стране у истом делу улице дубина објекта 16m (дубине парцела су 56m на обе стране улице). Планирани индекс заузетости са парне стране је 50%. Ускладити дубину објеката и индекс заузетости са парним делом улице.

Парцела к.п. 7011,7012,7013 КО Нови Сад II	
д објектом - Улични објекат	$16m \times 16m = 352m^2$
д објектом - Дворишни објекат	$14m \times 14m = 273m^2$
д објектом - <b>Укупно</b>	$273m^2 + 352m^2 = 625m^2$
Индекс заузетости грађевинске парцеле	$1250 * 100 = 50\%$

Други део примедбе се односи на измену предлога спратности на предметним парцелама. Планирана удаљеност између уличног и дворишног објекта износи 25m, а уколико би се усвојио предлог повећања дубине објекта 21 m.

С обзиром да је оријентација објекта повољна, тј. дворишни објекат ниже спратности је југоисточне оријентације, и повећањем спратности у односу на планирану остварује се одговарајућа осунчаност и проветреност објеката.

Из претходно наведеног, предлаже се да се спратност уличног објеката буде П+4, а дворишног објеката П+3.

Удаљеност уличног и дворишних објеката је већа од висине слемена уличног вишег објекта.

Као пример за сличну ситуацију у Плану прилаже се скица из Плана, такође из Улице хероја Пинкија, у блоку 497, део оријентисан ка Улици хероја Пинкија (непарна страна од к.п.7282-7294), где је дубина парцела исто 56m, као и на предметним парцелама, дубина уличног објекта је већим делом планирана 16m, а дворишних 14m, спратности у овом делу: П+4 за улични, П+3 за дворишни.

Из наведених примера, нумеричких показатеља и графичких приказа, преиспитати могућност да се ускладе дубине уличних и дворишних објеката на грађевинској парцели к.п. 7011,7012,7013, тако да улични објекат уместо 14m буде планиран 16m, а дворишни уместо 12m буде планиран 14m. Спратности П+4 уместо П+3 за улични објекат, П+3 уместо П+2 за дворишни објекат.

2. На парцели к.п.7013 КО Нови Сад ИИ грађевинска линија дворишног објекта је увучена у односу на суседну парцелу к.п.7017 2,5m. С обзиром да су дворишни објекти од парцеле к.п. 7002-7013 планирани у непрекинутом низу, и да се парцела у том делу наслања на дворишни део парцеле к.п.7017 на којој је грађевинска линија објекта која је дефинисана за парцелу 7017 удаљена

од ивице парцеле на том делу 16m, да ли постоји могућност да се грађевинска линија дворишног објекта парцеле к.п.7013 продужи тако да се поклапа са границом парцеле

3. Сугестија да се у текстуални део Плана уврсти да у оквиру приземља које се користи у пословне намене и чија висина износи цца. 4,5m, у делу ваздушног простора може да се формира галерија, која не утиче на спратност објекта.

4. Сугестија на текстуални део Плана у делу „Препусти”

Навод из Плана: „Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 м, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m. На планираним објектима у оквиру намене општестамбене зоне, вишепородично становање, вишепородично становање са елементима линијског центра и линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, заједничкој блоковској површини и парковској површини, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели” Испред линијског центра додати „општеградског и“

Сугестија за део који се односи на хоризонталну пројекцију испада.

Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m ка регулационој линији. У осталим случајевима према члану 29 из ПРАВИЛНИКА О ОПШТИМ ПРАВИЛИМА ЗА ПАРЦЕЛАЦИЈУ, РЕГУЛАЦИЈУ ИЗГРАДЊУ ("Сл. гласник РС", бр. 22/2015).

“Испади на објекту (еркери. дократи. балкони. уиазне надстрешнице са и без стубова. надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1.60 m. односно регулациону линију више од 1.20 m и то на делу објекта вишем од 3.00 m.н”.

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

#### Примедба број 67

Примедбу је поднео Томислав Матић. Примедба се односи на парцелу број: 7278 КО Нови Сад II, на којој је Планом могућа изградња једног пословно-стамбеног објекта или једног стамбеног и другог пословног објекта, као и пословног објекта без становања и да је могуће смањити број јединица. Предлог је да се у другом објекту на парцели 7278 у улици Лазе Лазаревића 15 омогући повећање броја функционалних јединица, да се укине одредба да је могуће смањити број функционалних јединица.

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

**Примедба број 68**

Примедбу је поднела Стамбена заједница Хероја Пинкија 18 и 18а. Примедба се односи на парцелу број 7941 КО Нови Сад II. извршили смо увид у документацију која је на јавном увиду и запазили смо да је у планској документацији на суседној парцели број 7130/5 предвиђена изградња објекта спратности до П+2.

Сматрамо да је ово немогуће из разлога што је објекат планиран на самој граници са нашом парцелом, а на Плану није приказано стварно стање - парцеле број 7120 и 7121 КО Нови Сад II више не постоје јер су током изградње објекта спојене у новоформирану парцелу 7941 КО Нови Сад 2 на којој је изграђен наш стамбени објекат спратности По+П+2-дуплекс.

Овај новопланирани објекат на парцели 7130/5 који је уметнут између наше и суседне парцеле 7130/3, је преблизу свим већ изграђеним објектима (на 5m од наше зграде, и на 4m од објекта на парцели 7130/3 ) а обзиром на оријентацију прозора и дворишта, сигурно нарушава квалитет становања и вредност објеката на обе парцеле.

Молимо вас да ОБАВЕЗНО унесете измене у ПЛАН јер је изградња објекта П+2 на парцели 7130/5 немогућа из напред наведених разлога

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Комисија сматра да је на парцели 7130/5 потребно кориговати грађевинске линије тако да се остави пролаз 4m до постојеће ТС и 1,5 m од границе југоисточне границе парцеле са могућношћу формирања високопарпетних прозора.**

**Примедба број 69**

Примедбу је поднео Стево Атанасоски . Моја примедба се односи на парцелу број 7212, 7213/2 и 7213/1 КО Нови Сад II на којима се предвиђа изградња објеката спратности П+3 са наменом општестамбене зоне.

Молимо Вас да размотрите могућност повећања спратности и да се уцрта габарит објекта који предлажемо, а који је уцртан у графичком прилогу (лист 1). Предлажемо да нам се одобри изградња објекта спратности П+3+Пс или П+4. Суседни објекат на парцели бр. 7240, је већ изграђен и има спратност П+2+Пк-дуп, што је за једну етажу више од онога што се на нашој парцели предвиђа планом, а на другој суседној парцели се новим планом предвиђа још виши објекат П+5. Због тога сматрамо да би висински трабало да се уклопе два суседна објекта. Предлог је да се дозволи изградња полуатриумског објекта који би чинио целину са предвиденим објектима на суседној парцели и затварао блок са северне стране као у графичком прилогу. Наше парцеле су укупне површине 1709,00m<sup>2</sup>, а после издвајања парцеле 7213/3 за улицу и спајањем парцела укупна површина за изградњу је 1510,00m<sup>2</sup>. Парцела излази на две улице и довољно је велика да изградњом подземних гаража можемо да обезбедимо потребан број паркинг места за већи објекат и да велики део парцеле остане за зеленило (преко 30%) што би омогућило комфорније становање.

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

**Комисија прихвата да се планира спратност на предметној парцели П+З+Шк.**

### Примедба број 70

Примедбу су поднели: Горан Најданов, Горјан Најданов, Георги Најданов, Ђорђе Најданов, Димитрије Најданов, Милош Најданов, Јелена Најданов, Снежана Најданов, Плавшић Славко, Плавшић Јадранка, Плавшић Милица, Плавшић Милана, Плавшић Марија, Плавшић Тоде, Плавшић Игор, Плавшић Марија, Плавшић Николина, Плавшић Димитрије, Плавшић Петар, Плавшић Игор, Плавшић Тијана, Плавшић Срђан, Миковић Никола, Миковић Дајана, Миковић Марија, Миковић Матеја, Миковић Мила, Миковић Мирела, Миковић Миона, Светозар Најданов

Ми смо група грађана која има своје куће у којима живи на парцелама 7724, 7725, 7695

и 7696 у улицама Хероја Пинкија и Рудничкој. Куће су грађене од 1963.године. Неки делови објеката су грађени и седамдесетих и осамдесетих година прошлог века. У кућама тренутно живи 9 породица са укупно 28 чланова. Куће су грађене из сопствених средстава и плаћамо порезе на њих. У кућама имамо инсталирану комплетну инфраструктуру коју смо финансирали самодоприносима и самостално (вода, канализација, струја, гас, телефон, кабловска). У овим кућама од како су направљене живи већ и четврта генерација Новосађана. Некретнине су тренутно у процесу озакоњења. Проблем је у томе што не можемо да легализујемо своје некретнине пошто је Планом генералне регулације Телепа у Новом Саду кроз наше парцеле планиран продужетак улице Фејеш Кларе. Сматрамо да за овим продужетком улице Фејеш Кларе нема потребе нити да ће бити потребе у будућности. Саобраћај који се одвија у делу улице Фејеш Кларе од улице Раковачке до улице Рудничке није таквог интензитета нити ће по нама икада бити таквог интензитета да би се ова улица даље продужавала поготово зато што када би продужили даље ову улицу према улици Хероја Пинкија даље би наишли на одбранбени насип тј.улица не би водила нигде сем на одбранбени насип. Да напоменемо чињеницу да се у близини планираног продужетка улице Фејеш Кларе већ налазе улица Шумска и улица Хероја Пинкија које у истом смеру као и планирани продужетак улице Фејеш Кларе већ спајају одбранбени насип са делом Телепа са којим би их спојио и тај планирани део продужетка улице Фејеш Кларе. Мислимо да су тренутно а да ће и у будућности та два споја (улицама Шумском и Хероја Пинкијом) са одбранбеним насипом бити сасвим довољна да прихвате не само тренутни саобраћај већ и много већи саобраћај којег по нама никад неће ни бити у овом делу Телепа. Тренутно сви који хоће да из тог дела улице Фејеш Кларе иду на одбранбени насип, Адице и Каменар и даље насипом за Ветерник и Футог могу да скрену на постојећем крају улице Фејеш Кларе десно у улицу Рудничку и да дођу до улице Шумске и тако се том улицом укључе на одбранбени насип и даље ка поменутиим локацијама. Сви који би хтели да иду у део Телепа југоисточно од улице Хероја Пинкија могу да скрену лево на крају улице Фејеш Кларе и Рудничком улицом дођу до улице Хероја Пинкија и даље ка поменутој локацији. Због ових разлога које сматрамо за објективне молимо Вас да размотрите и прихватите нашу примедбу и промените у овом делу план генералне регулације Телепа како би ми коначно могли да легализујемо своје објекте на нашим парцелама јер ми друге стамбене објекте немамо и како би



могли као и сви остали грађани Новог Сада који су легализовали своје некретнине имати предвидљивију будућност за нас, нашу децу, унуке и праунуке.

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

#### Примедба број 71

Примедбу је поднео Лука Величковић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 72

Примедбу је поднео Дарко Рис. Примедба се односи на парцелу 6991 и 6986, К.О. Нови Сад II, укупне површине 2.695m<sup>2</sup>, на којима се предвиђа изградња објекта спратности П+3 са наменом општестамбене зоне. Предлог је померање регулационе линије према парку за око 4m тако да она буде у правцу са ивицом парцеле 7013. Планом је предвиђено одузимање око 60% наше парцеле за нови парк. Молимо да размотрите да нам се повећа заузетост парцеле и да се у план учрта габарит објекта који предлажемо (графички прилог). Наш габарит би заузео већи проценат парцеле у односу на оно што је предвиђено планом. Заузетост смо гледали спрам парцела преко пута улице где је учртан габарит објекта који заузима и до 55% парцела, као и парцеле у јужном делу улице, према Дунаву, где је заузетост 50%. Парцела је доста велика и без проблема можемо да обезбедимо довољно паркинг места. а близина парка и слободне, зелене, површине повећава атрактивност локације за породично становање, тако да можемо да идемо и на већи просек станова. Исто молимо вас да размотрите подизање спратности, због свега напред наведеног. Наш предлог је спратност објекта П+3+Пс. Предлажемо и промену положаја новопланиране трансформаторске станице, нов положај смо дали у графичком прилогу. Предлажемо да она буде на делу наше парцеле где је предвиђена зелена површина. Прилажемо графички прилог са учртаним предлогом габарита објекта и положајем трансформаторске станице.

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

**Комисија не прихвата део примебе који се односи на ТС, остали део примедбе се прихвата.**

#### Примедба број 73

Примедбу је поднела Марија Ђорић. Примедба је иста као примедба број 52

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

**Примедба број 74**

Примедбу је поднео ДОО „EMERALD HILL“ као заинтересована страна са уделом у делу к.п.бр.7265/2, 7265/4, 7266/2, 7266/3, 7266/4 К.О. Нови Сад II у улици Симе Матавуља бр.6. Примедба се упућује на спратност и габарит објекта који су предвиђени нацртом. Нацртом плана је предвиђен стамбени објекат спратности П+3+Пк. Молимо вас да омогућите повећање спратности на П+4+Пк. Новим планом је предвиђено смањење габарита објекта у односу на претходни план, па се други део наше молбе односи на задржавање габарита објекта по важећем плану детаљне регулације.

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

**Комисија прихвата да спратност планираног објекта буде П+4+Пс. Габарит објекта потребно је проширити до границе парцеле озелењеног сквера.**

**Примедба број 75**

Примедбу је поднео Бобан Стојић. Примедба се односи на парцелу број 5252 К.О. Нови Сад II. С обзиром на то да сам ја власник друге две парцеле бр.5254 и 5255. Предлог је да спратност буде дозвољена до П+2+Пк како на малој парцели коју ћу иначе припојити мојој већој парцели број 5254, тако и на остале две. На тај начин би ми било олакшано изградити све у етапама.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 76**

Примедбу је поднео Бобан Стојић. Примедба се односи на парцелу број 5254 К.О. Нови Сад II. С обзиром на то да сам ја власник друге две парцеле бр.5252 и 5255. Предлог је да спратност на свим парцелама буде дозвољена до П+2+Пк На тај начин би ми било олакшано изградити све из више етапа.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 77**

Примедбу је поднео Бобан Стојић. Примедба се односи на парцелу број 5255 К.О. Нови Сад II. С обзиром на то да сам ја власник друге суседне парцеле број 5254, мој предлог је да спратност на свим парцелама буде дозвољена „до П+2+Пк“ На тај начин би ми било олакшано изградити све из више етапа.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 78**

Примедбу је поднео Саша Калаба. Примедба се односи на парцелу број 7937 К.О. Нови Сад II. Нелегално смо комшија и ја направили из постојећих станова чији смо власници излаз на постојећи раван кров. Молимо вас да новим планским решењем предвидите могућност изласка на раван кров у габариту од максимално 20% постојеће површине крова.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 79**

Примедбу је поднео Ново Фемић. Примедба се односи на парцелу број 7937 К.О. Нови Сад II. Нелегално смо комшија и ја направили из постојећих станова чији смо власници излаз на постојећи раван кров. Молимо вас да новим планским решењем предвидите могућност изласка на раван кров у габариту од максимално 20% постојеће површине крова.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 80**

Примедбу су поднели Светозар, Татјана и Мирјана Ракић. Примедба се односи на парцеле број 7112 и 7113 у КО Нови Сад II., у Улици хероја Пинкија 26.

Подносиоци примедбе предлажу да се спајањем парцела повећа планирана спратност на П+3 или П+2+Пк. Сматрају да уколико се парцеле споје у јединствену грађевинску парцелу „повећање спратности неће амбијентално угрозити улицу, него ће се уклопити и кореспондирати са зградом преко пута која је већ подигнута и има спратност П+3 на две парцеле исто, па зграда неће утицати на стари амбијент јер он више не постоји око две цркве, нити у Улици хероја Пинкија”.

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

**Комисија сматра да је за део улице Хероја Пинкија (од Ј. Копитара до Л.Лазаревића) потребно планирати објекте спратности П+2+Пк. Комисија такође сматра да је у овом делу потребно дати могућност изградње објеката ове спратности на свакој појединачној парцели.**

**Примедба број 81**

Примедбу је поднела Славица Стаменковић (раније Јовановић). Примедба се односи на парцелу број 1819 у КО Нови Сад 2, у Улици Банијској.

„Имајући у виду да је површина предметне парцеле 602 m<sup>2</sup>, ширина уличног фронта 15,09 m, и дубина парцеле 39,98 m чиме иста спада у оптималну парцелу, да максимална развијена корисна

површина породичне куће износи 480 m (или БРГП свих објеката до 600 m<sup>2</sup>), те да је индекс изграђености 40%, предлажем да се планом дозволи могућност изградње главног објекта са 4 јединице (стана) у главном објекту (колико је могуће према тренутно важећем плану), чиме се не утиче на удобност, а чува се стандард породичног становања. Тренутним предлогом плана и ограничењем од максимално три стамбене јединице се на предметној парцели оставља могућност изградње објекта непримерене величине и намене. Обзиром на површину предметне парцеле, на истој је могуће изградити комфоран стамбени породични објекат Су+П+1+Пк, са максимално развијеном корисном површином која садржи најмање 4 стамбене јединице, при чему има обезбеђено гаражирање за више од 4 возила у сутрену и велики проценат зелених површина на самој парцели ...”

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

### **Примедба број 82**

Примедбу је поднео Гојко Савић из Улице Јернеја Копитара, Нови Сад. Примедба се односи на парцеле број 7214/1, 7215/1, 7217/1, 7217/2 и 7216 све у КО Нови Сад 2.

„Наведеним планом на парцелама број 7214/1, 7215/1, 7217/1, 7217/2 и 7216 све у КО Нови Сад 2, предвиђена је општестамбена зона (породично становање до П+1+Пк или вишепородично становање средњих густина до П+3). На парцелама које се налазе поред наведених парцела број 7214/1, 7215/1, 7217/1, 7217/2 и 7216 све у КО Нови Сад 2, предвиђена је намена вишепородично становање средњих и високих густина П+2+Пк до П+4+Пк (П+5) у низовима и отвореним блоковима, са условима за озакоњење објеката веће спратности. Такође, парцеле преко пута наведених парцела су исте намене и спратности (вишепородично становање средњих и високих густина П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)) у низовима и отвореним блоковима, са условима за озакоњење објеката веће спратности)” Подносиоци примедбе траже да се на предметним парцелама промени планирана намена и спратност објеката, те да се и на њима планира намена вишепородично становање средњих и високих густина П+2+Пк до П+4+Пк (П+5)) у низовима и отвореним блоковима, са условима за озакоњење објеката веће спратности и спратност П+4. Подносилац примедбе наводи „Промена би имала смисла, зато што су парцеле које се граниче са парцелама чији сам ја власник, као и парцеле преко пута мојих парцела (и у непосредном окружењу), те наведене намене и спратности, па се изједначавањем са њима не нарушава архитектонски склоп и низ, а економска вредност мојих парцела би самим тим порасла.”

У прилогу је дат извод из графичког прилога плана намене површина.

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

### **Примедба број 83**

Примедбу су поднели Анђелија и Драган Јеринић, Милан Токић и Милица Шурјан. Примедба се односи на парцеле број 4495 и 4497 у КО Нови Сад 2, у Улици Тихомира Остојића 14 и 16 у Новом Саду.

Подносиоци примедбе су власници катастарских парцела број 4495 и 4497 у Улици Тихомира Остојића. Примедбу подноси на планирану намену породично становање и предлажу да се за предметне парцеле утврди намена вишепородично становање средњих густина П+2+Пк, као што је на суседним парцелама бр. 4501, 4513/1 и 4513/2. Сматрају да анализа предметне локације то допушта, а пре свега се позивају на паркирање сматрајући да је у подрумској етажи могуће остварити 30 паркинг места колико би било потребно у случају предложене изградње, као и да би се у двориште могло реализовати зеленило на више од 25% парцеле.”

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 84**

Примедбу је поднео СТ Еуроградинг доо. Примедба се односи на парцелу број 7077 у КО Нови Сад 2, у Улици Морнарској.

Подносиоца примедбе тражи да се на предметној парцели за коју је планирана спратност П+3 и максимални индекс заузетости до 40% омогући формирање корисног простора у оквиру волумена косог крова, што би по захтеву представљало засебну етажу у виду поткровља без надзетка или повучени спрат.

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

#### **Примедба број 85**

Примедбу је поднело неименовано лице а односи се на парцеле број 2603 и 2605 у КО Нови Сад 2, у Улици Богдана Шупута.

Парцеле су планом намењене за породично становање и подносилац наводи да укупна површина износи више од 1200 m<sup>2</sup>. Наводи се да „према важећем плану може да се изгради 5 објеката на различитим парцелама. Молимо вас да нам се омогући да не правимо пасаж на свакој новоформираној парцели. Већ да приступ дворишту обезбедимо кроз колски пролаз и један пасаж са правом службености пролаза.”

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

#### **Примедба број 86**

Примедбу је поднело неименовано лице а односи се на парцеле број 6403/1 и 6403/3 у КО Нови Сад 2, у Улици Которској.

Парцеле су планом намењене за породично становање и подносилац у својој примедби наводи да укупна површина износи 1.115 m<sup>2</sup>. Наводи се да према предложеном плану могу да се формирају 3 или 4. У складу са тим наводи, као у примедби бр. 85, „Молим да нам се омогући да не правимо пасаж на свакој од новоформираних парцела, нето да обезбедимо колски приступ дворишту са једним пасажем, са службеношћу пролаза кроз који би се приступало и осталим парцелама.”

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

### Примедба број 87

Примедбу је поднело неименовано лице а односи се на парцелу број 5331 у КО Нови Сад 2, у Улици Илирској.

Парцела је планом намењена за породично становање а подносилац примедбе сматра да је потребно с обзиром на површину парцеле која износи 586 m<sup>2</sup>. дозволити изградњу објекта са 4 стамбене јединице као што је по важећем плану.

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

### Примедба број 88

Примедбу су поднели Борка и Зоран Виторовић. Примедба се односи се на парцелу број 5804/3 у КО Нови Сад 2, у Улици Сомборској бр. 49.

Подносиоци примедбе наводе да део Улице Сомборске, у делу наведене парцеле представља логичан наставак Булеvara патријарха Павла, подноси предлажу измену плана тако да се и на парцели бр. 5804/3 омогући изградња објекта спратности По+П+5+Пс. У примедби указују на то да се локација налази на улазу у град, да представља једну целину, да је то логично и естетски, те траже да се на парцели изгради, како кажу, „импозантан објекат, идентичне спратности објеката на Булевару патријарха Павла. У наставку примедбе наводе и да поседују идејни пројекат објекта који би градили на парцели и који би био спратности По+П+5+Пс.

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

**Комисија прихвата да планирана спратност објеката у делу Сомборске улице где се налази предметна парцела (између осовицких тачака 9141и 9373) буде П+3+Пс.**

### Примедба број 89

Примедбу је поднео Драган Миладиновић. Примедба се односи се на парцелу број 1818 у КО Нови Сад 2, у Улици Банијској бр. 22.

Подносиоци примедбе да поседује породични стамбени објекат површине 93 m<sup>2</sup> изграђен 1967. године као и помоћни објекат у дворишном делу парцеле који је површине 97 m<sup>2</sup> и који је озакоњен. Подносилац примедбе негодује над, како је назива, „линијом спратности” која онемогућава надзиђивање објеката у дворишту. Предлаже да се планом предвиди могућност одступања од спратности и да се на објектима који су у функцији становања, тј. и на дворишним и помоћним објектима омогући изградња још једне етаже са надзитком од 1,8 m како би се решио проблем стамбеног питања у многим породицама. Нарочито предлаже да се на његовој парцели, тј. на парцели број 1818 омогући надоградња спрата или поткровља са надзитком 1,8 m на помоћном стамбеном објекту у дворишту. Напомиње да је као отац троје деце у немогућности да им на други начин реши стамбено питање и наводи да се на парцелама од 600 m<sup>2</sup> у његовој улици зидају огромни објекти који су спратности П+1+Пк због чињенице, како каже, што су у питању главни објекти. Закључује да је депопулација становништва у земљи велики проблем и сматра да би прихватање његове примедбе помогло у остајању младих у земљи.

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

#### Примедба број 90

Примедбу је поднео доо Ваер Нови Сад, Гогољева 28, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 7997, 5108 и 7965 у КО Нови Сад 2, у Улици Богдана Шупута.

Подносиоци примедбе наводе да је потребно да се планирана спратност на предметном простору и која је утврђена као По+П+2+Пс коригује на По+П+3+Пс, с обзиром да је суседни објекат, тј. објекат са десне стране веће спратности. Сматрају да је новонастала ситуација и будућа парцелација за парцеле које наводи аргумент за корекцију спратности и усклађивање са, како кажу, новонасталом ситуацијом.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### Примедба број 91

Примедбу је поднео „Чив-грасиокомерц” доо, Улица Ћирила и Методија бр. 1, Нови Сад. Примедба се односи се на парцелу број 4704 у КО Нови Сад 2, у Улици Ћирила и Методија.

Подносиоци примедбе наводе да су се већ обраћали са примедбом у вези своје парцеле. Кажу да је у међувремену извршена парцелација на парцеле број 4704/1 и 4704/2 и кажу да нису о истој обавештени, као и да не постоји нити број предмета нити решења на основу којег је урађена парцелација. Наводе да је предметна парцела планирана за спајање са парцелом на којој се налази Гимназија Лаза Костић и која је у јавној својини. Наводи да је то спајање планирано последњих 25 година а да за предметну парцелу до дана данашњег није донето решење о експропријацији.

Наводе „Доношењем предметног планског акта, подносиоцима примедбе је онемогућено право својине на предметној парцели у корист јавног интереса, односно дошло је до мешања (ограничења права) на мирно уживање и побољшање квалитета рада и стаовања подносиоца током дужег временског периода непривођењем земљишта намени, што за последицу има правну несигурност подносиоца у погледу шта ће бити са њиховом имовином.” Подносиоци примедбе сматрају да је постојањем планског акта који до данашњег дана није реализован, дошло до нарушености равнотеже између јавног интереса и права појединаца, те да исти представља повреду права на имовину због смањене могућности коришћења земљишта услед његовог дугогодишњег непривођења намени. Нећињем града сматрају да се чини штета према подносиоцима примедбе. Наводе и да, према њиховим сазнањима, код оснивача Гимназије нису у наредном периоду од 5 година предвиђена средства за проширење Гимназије. Даље напомињу да им је парцела број 4704/1 предвиђена за одузимање због изградње моста, те да се одузимањем и парцеле која је у обухвату овог плана наноси ненадокнадива штета. Свој став подносиоци засанивају на стандардима садржаним у одлукама Европског суда за људска права (наводећи случајеве које сматра значајним за свој случај). Даље, у својој примедби подносилац указује на по њему нетачно унет податак о величини парцеле која припада Гимназији Лаза Костић, а која је послужила као улазни и базични податак за предложена планска решења у погледу проширења парцеле број 7135/1, а на рачун парцеле број 4704/2 КО Нови Сад 2. Наиме, у текстуалном делу плана се наводи да парцела број 7135/1 има површину од 11.600 m<sup>2</sup> те да је за потребе формирања спортског терена Гимназије потребна површина од 20.000 m<sup>2</sup>, те да се разлика надокнађује одузимањем дела парцеле број 4704/2 КО Нови Сад 2. Увидом у лист непокретности који је приложен у примедби, стоји да је површина парцеле 19.094 m<sup>2</sup>, те да је разлика до исказане површине само 1000 m<sup>2</sup>. Сматрају да су тиме нарушена права власника парцеле број 474/2, те да се може оспорити утврђивање јавног интереса за одузимањем дела наведене парцеле и припајање парцели бр. 7135/1.

Наводе још да се у непосредној близини игралишта Гимназије налази терен Спортског друштва који се граничи са тереном Гимназије и који су ученици објекта који је некада био основна школа користили деценијама и који је имао свој парцелни број 4724/1, а који је припојен парцели број 7135/1 корисника Гимназије у циљу проширења капацитета Гимназије. Сматрају да је нерационално да Град Нови Сад плаћа приватном лицу експропријацију земљишта ради јавног интереса уместо рационалног коришћења постојећих спортских терена. Наводе да Гимназија поседује уређен парковски простор, што по њима указује да постојећи простор Гимназије задовољава потребе пројектованог броја ученика. Такође, питају која је исплативост градње фискултурне сале ако се узме у обзир да је у непосредној близини, на месту некадашњег спортског друштва „Партизан” (на парцели број 4724/2) планиран спортско-рекреативни центар.

У примедби надаље траже да се на делу парцеле који преостаје након одузимања за потребе изградње моста и Булевара Европе, планира изградња пословно-стамбеног објекта чији би се праметри определили планским документима. Подносиоци примедбе се повизају на одговор дат у претходном периоду када захтев такође није прихваћен и кажу да би њихов објекат, као слободно стојећи објекат био пандам објекту Президента, да би нагласио улазак у Улицу Тирила и Методија, или као издужени следио низ изграђених пословно стамбених објеката дуж Булевара Европе, од Футошког пута до кружног тока, те да би тако чинио стабилну противтежу Президенту, као и густо изграђеним стамбеним објектима Галенса. Сматрају да је последња могућност и планирање реконструкције објеката или замена постојећих.



Подносиоци закључују примедбу са захтевом да се одустане од одузимања дела парцеле број 4704/2, те да се за предметну парцелу предвиди могућност градње пословно-стамбеног објекта спратности као у окружењу, тј. П+6. Додају, да је идентична примедба поднета на ГУП Новог Сада.

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

### Примедба број 92

Примедбу је поднео Бојан Сајловић, Лазе Лазаревића 4/12, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 2235 у КО Нови Сад 2, у Улици Дубровачкој.

Подносилац примедбе тражи да се планом утврди могућност изградње 4 стамбене јединице у оквиру објекта породичног становања као што је могуће у важећем плану, а не 3 како је наведено у текстуалном делу плана на јавном увиду.

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

### Примедба број 93

Примедбу је поднела адвокат Љиљана Кежић у име Рашевић Зорице и Недељковић Весне и Ђорђа. Примедба се односи се на парцеле број 1725 и 1726 у КО Нови Сад 2, у Улици Футошки пут.

Примедба се састоји од 5 примедби.

- **„Примедба 1:** У графичком прилогу „План намене површина са режимима изградње“ приказана је обавезна препарцелација дела земљишта које је раније издвојено за јавну намену, а овим Планом се планира као земљиште остале намене. Међутим, није приказана нова линија парцеле између парцела остале намене. Предлог: на графичком приказу обележити нову границу парцела остале намене, да би свака грађевинска парцела имала улични фронт у продужетку постојећих парцела.” Подносилац примедбе предлаже да се уцрта нова граница парцеле на предложени начин:

- **„Примедба бр. 2:** У тексту Плана на страни 96 дата су правила за изградњу за Општеградски и линијски центар коме припадају предметне парцеле и у ком се наводи: „Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на појединим парцелама што је дефинисано на графичком приказу број 3. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу.“ На северном делу парцеле приказани максимални габарити у приземљу у случају са и без спајања суседних парцела, што не резултира квалитетним концептом објекта на парцели. Такође је обележена ширина објекта од 11,5m што упућује да би објекат био са отворима оријентисан на четири стране, па је упитно зашто је дефинисана дужина тракта (16m), ако је дефинисан индекс заузетости за ову зону? Предлог: да се грађевинска линија планираног објекта дефинише према достављеном графичком прилогу уз ове примедбе: „Параметри и примена“.

- **Примедба бр. 3:** Потребно је у складу са Примедбом бр. 2 прецизирати правила изградње на странама 99 и 100 где су описани специфични услови за реализацију на предметним парцелама.

Предлог: На страни 99, у последњем пасусу уместо „спратности П+4“ да стоји: „спратности П+5“ (Сходно примедби бр.4). На страни 100, наставак пасуса са 99. стране другу реченицу: „У случају спајања парцела бр. 1725, 1726, 1727 и 1728...“ заменити са реченицом: „У случају спајања парцела бр. 1725, 1726, 1727 и 1728 у нову грађевинску парцелу површине приближно 2617m<sup>2</sup> изградњу објеката реализовати према параметрима за ову зону уз поштовање задатих грађевинских линија према регулационим линијама приказаних на графичком прилогу број 3.“

- На крају наведеног пасуса на страни 100 додати предлог из примедбе бр.5.
- „Примедба бр. 4: На основу анализе услова грађења на суседним парцелама повећати спратност планираних објеката на предметној парцели на П+5. Образложење: На парцели остале намене са западне стране (1721/1) планиран је коридор озелењене површине унутар комплекса у ширини од 8m у северном делу, а у јужном ширине око 15m, те би спратност од П+5 задовољила међусобно растојање објеката према параметру међусобног растојања од половине висине планираних објеката. Такође на парцелама источно од предметне (нпр. бр.1729) планира се спратност П+5. (видети графички прилог „Параметри и примена“)
- Примедба бр. 5: Како су за ове парцеле дефинисана специфични услови изградње, сматрамо да је неопходно дефинисати и саобраћајни приступ на парцели. Предлог: саобраћани колски приступ парцели дозвољен је са два саобраћајна прикључка: са Улице Сомборске и са режијске саобраћајнице према Улици Футошки пут.”
- У прилогу примедбе дата је анализа грађења на предметним парцелама.

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

#### **Примедба број 94**

Примедбу је поднела адвокат Љиљана Кежић у име Александар доо. Примедба се односи се на парцеле број 7249/5 и 7250/5 у КО Нови Сад 2, у Улици Симе Матавуља.

Подносилац примедбе наводи следеће: „текстуалном делу Плана на 97. страни, поднаслов „Обезбеђење приступа и паркирање“ у другом пасусу стоји: „Обавезан колски приступ до објеката је са секундарне уличне мреже. Не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара Европе, изузев у хитним случајевима, односно, изградња пасажа није могућа ради приступа са Булевара Европе, већ искључиво са секундарне уличне мреже и са режијске саобраћајнице.“ Како се не може предвидети динамика реализације Плана, неопходно је дефинисати приступ парцелама до реализације Плана. Нпр. може доћи до реализације коловоза Булевара Европе, а режијска саобраћајница се не распростире до предметне парцеле, те та парцела нема могућност колског прилаза са јавне површине. Предлог: Дефинисати саобраћајне прилазе до потпуне реализације Плана, односно омогућити приступ предметним парцелама на јавну површину – Улицу Симе Матавуља.”

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

**Примедба број 95**

Примедба је поднео ДОО „Вук 2005“ Каћ, и поднета је за парцелу број 6966 у КО Нови Сад II, у Улици Морнарској. Подносилац примедбе тражи да се за парцелу на којој је предвиђена намена општестамбене зоне планом утврди могућност одступања од планираног индекса заузетости до 10%, тако да максимални индекс заузетости парцеле буде 50%, да се омогући формирање корисног простора у оквиру волумена косог крова или формирање повучене етаже како би се формирали дуплекс станови на трећем спрату. Подносилац примедбе сматра да парцела број 6966 по површини и ширини фронта испуњава прописане минималне услове и да измене не би утицале на квалитет становања, суседне објекте, архитектонско обликовање и друго. Предлажу да максимално искористе и подрумску етажи а да терасу изнад четврте етаже формирају као непроходан зелени кров.

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

**Примедба број 96**

Примедбу су поднели Ранко Тодоровић, Марија Валент и Радојка и Милан Јурић као власници парцела. Примедба се односи се на парцеле број 4745, 4747, 4748/1 и 4748/2 све у КО Нови Сад 2, у Улици Ћирила и Методија.

Подносиоци примедбе траже да се план измени тако да се уместо спратности П+1+Пк на парцелама бр. 4745 и 4748/1 (које су на углу) утврди спратност на П+3+Пк како би се „архитектонски нагласили углови објекта“. Наводе да би део објекта који је планиран на парцели 4747 био у складу са планом предвиђеним параметрима ради уклапања у низ објеката у Улици Ћирила и Методија. Наводе да би, с обзиром да се планира одузимање значајног дела парцеле број 4745 и цела парцела 4748/2 за јавну саобраћајну површину, изградили сутеренску гаражу испод целе парцеле, како кажу већег капацитета од потребног, а у циљу задовољења потребе за недостајућим паркинг местима за већ изграђене објекте на суседним, већ изграђеним парцелама. Наводе да све парцеле желе да споје у јединствену грађевинску парцелу, да заузетост остане 50% и да приступ буде из околних улица.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 97**

Примедбу је поднео адвокат Драган Танкосић по овлашћењу странке, Максима Горког 35, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 7261/2, 7261/3 и 7261/4 (све КО Нови Сад II), у Улици Симе Матавуља.

Подносилац примедбе тражи да се намена површина на предметним парцелама усклади са фактичким стањем на терену, тј. да се смањи површина намењена за зеленило. Сматра да је улица

непотребно проширена на штету наведених парцела. Сматра да нема основа за оволико проширење и планирану намену.

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

### Примедба број 98

Примедбу је поднео доо „Emerald hill” Нови Сад, Булевар војводе Степе бр. 52, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 7039, 7040, 7041/1 и 7041/2 (све КО Нови Сад II), у Улици Морнарској бр. 21а и 23. Подносилац примедбе тражи да се план коригује на предметним парцелама тако да се уместо спратности П+3 утврди могућност изградње додатне етажне, тј. повученог четвртог спрата. Последња етажа предлаже да буде повучена за по 2 m са сваке стране. Наводи да има решење за паркирање и гаражирање за све станове и локале који би се у таквом објекту градили. Такође тражи да се коригује грађевинска и регулациона линија према планираној зеленој површини са североисточне стране. Наводи следеће: „планира се одузимање 11 m дворишног дела парцеле ради омогућавања пешачког прилаза парку, а с обзиром да је до наше парцеле пешачки пролаз ширине 4 m, предлажемо да и у зони наше парцеле та ширина остане идентична, тј. 4 m, као и да се као што је и по предлогу плана, грађевинска и регулациона линија према планираном парку (ка североисточној страни) поклапају, са северозападне стране парцеле предвиђено је да се објекат повуче 4 m у односу на границу парцеле, а ми предлажемо да се због могућности двосмерног колског саобраћаја то повлачење повећа на 5 метара, али у том случају вас молимо да нам са те стране на спратовима омогућите препусте (1,2 m) у пуној дужини објекта. Такође вас молимо да нам омогућите формирање препуста и према планираном парку на североисточној страни објекта читавом дужином објекта.” У прилогу је дата предложена основа објекта са П+3+Пс и нумерички приказ површина и броја станова, локала и гаража које би остварили у две ламеле.

**Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија сматра да на предметном локалитету треба дефинисати степен заузетости до 65%.**

### Примедба број 99

Примедбу је поднео предузеће „The Manual со.” Примедба се односи се на парцеле број 4672, 4673, 4674 (све КО Нови Сад II).

Примедба се састоји од 5 примедби.

- „Примедба бр. 1: У блоку број 418, у зони планиране јавне површине – приступне саобраћајнице уз источну границу катастарске парцеле 4674 према Булевару Европе, на локалитету који је у власништву фирме „Мануал”, налази се тридесет јабланова. Предлажемо да се нацртом плана предвиди забрана сечења дрвећа у том потезу а да се паркинзи испланирају тако да не угрозе дрвеће.

- Примедба бр.2.: У делу блока који обухвата катастарске парцеле 4674, 4672 и 4673 предвиђена спратност објекта је По+П+3+Пс, у средишњем делу блока у објекту према Булевару патријарха

Павла, предвиђена спратност објекта је По+П+4+Пс. У приземљу објекта планирана намена пословног простора је музеј као пратећи део делатности коју обавља занатска радионица „Мануал”, па је потребна висина приземне етаже 6,5 м са могућношћу извођења галерије.

- Примедба бр. 3.: У делу блока 418 у објектима према Далматинској улици предвиђена спратност објекта је По+П+3+Пс. Предлаже се повећање спратности на По+П+4+Пс, како би се испратио континуитет висина објекта према Далматинској улици. У делу блока према Булевару патријарха Павла предвиђена спратност објекта је По+П+4+Пс. Предлаже се повећање спратности како би се испратио континуитет висина објекта према Булевару патријарха Павла.

- Примедба бр. 4.: У средишњем делу блока 418 предлаже се коефицијент заузетости 50% приземних делова објекта и 40% пројекције спратних делова објекта. Захтев за повећаним габаритом приземља је уследио ради потребе за повећањем дубине приземне етаже објекта према Булевару патријарха Павла ради функционисања организације музеја као пратеће делатности коју обавља занатска радионица „Мануал”.

- Примедба бр. 5.: Изграђени објекти у блоку 418 до Булевара Европе немају формиране пешачке улазе према новопланираној саобраћајници на кп 4674. Предлаже се формирање интерне блоковске саобраћајнице из Далматинске улице.

- Примедба бр. 6.: Предлаже се да део зелене јавне површине испред објекта према Булевару патријарха Павла постане зона заштитног зеленила са контролом приступа. У приземљу објекта планирана намена пословног простора је музеј као пратећи део делатности коју обавља занатска радионица „Мануал”.

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

### Примедба број 100

Примедбу су поднели станари зграде на Булевару патријарха Павла бр. 51-53, Нови Сад. Примедба се односи се на планирано решење локације на углу Булевару патријарха Павла и Шарпланинске, на парцелама 5510/1 и 5511 у КО Нови Сад 2.

Подносиоци примедбе наводе да су за предметни простор поднели примедбу и на раном јавном увиду када је приказано планирана намена „вишепородично становање са елементима линијског центра, спратности П+3+Пк до П+4+Пк и навели разлоге за напуштање предложеног концепта, али примедбе нису усвојене. Сматрају да је планирано решење на предметним парцелама сада у нацрту плана још неповољније по њих, јер се предвиђају објекти спратности По+П+3 и По+П4 на ове две мале парцеле. Подносиоци примедбе сматрају да су таква намена и спратност на предметним парцелама неприхватљиви, траже да се задржи планирана намена и спратност како је то дато и важећим планом из 2016. године. Наводе да је увидом у јавно доступну базу РГЗ уочено да се ради о парцелама које су мале површине за те спратности (парцела број 5510/1 има површину 517 m<sup>2</sup>, а парцела 5511 633 m<sup>2</sup>). Питају зашто се мења план за овај део Телера када је недавно усвојен план, а објекат на парцели 5510/1 је легализован пре годину дана. Наводе да је парцела 5511/1 недавно прометована и сматрају да је нови власник тај који жели да зида спорни планирани објекат, будући да их је о томе нова власница известила. У својој примедби надаље наводе следеће, по њима аргументе, против изградње објекта планиране спратности:

„Размак између наше зграде и предвиђене новоизграђене зграде планира се свега неколико метара што је недопустиво.

- Нове зграде које се новим концептом планирају потпуно ће заклонити светлост станарима постојеће зграде која на својој источној страни има отворе – прозоре на фасади по свим етажама. То је уједно и једино светло одређеним становима – питамо се да ли је то допуштено и по правилима струке?

- Обзиром да је у новим зградама предвиђен подрум постоји велика опасност од урушавања наше зграде приликом ископавања а све имајући у виду близину објеката,

- Иста ствар је када су мере безбедности у питању, пожари и сл.

- Питање паркинга је сада већ горуће питање, шта би било када би се усвојио ваш предлог и изградиле нове зграде. Инвеститор је обавезан да изгради по једно паркинг место за 1 стан, а овде то није могуће.”

Подносиоци примедбе закључују са тим да инвеститор изградње неће имати проблеме које ће имати они са недостатком светлости, паркинга и друго, већ ће имати само профит. Напомињу да је зграда усељена 1989. године, да је тада планирано породично становање у окружењу што је омогућавало квалитетно осветљење станова.

Напоследку, кажу да се изричито противе усвајању предложеног плана у наведеном делу Телера и траже да се задржи постојеће планско решење са објектима спратности П+Пк.

Уз примедбу је приложена фотографија спорне источне стране и потписи 25 власника станова у згради.

**Комисија за планове неприхвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.**

### **Примедба број 101**

Примедбу су поднели Микромаркет НС доо, Цара Душана 50, Нови Сад и Александар, Александра и Зоран Гаврић, Суботичка 78, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 2506, 2507 и 2508 све у КО Нови Сад 2, у Улици Симе Матавуља.

Подносилац примедбе тражи да се на парцелама 2506, 2507 и 2508 (све КО Нови Сад II) дозволи изградња објекта спратности П+2+Пк, како би се објекти висински изједначили са постојећим објектом на парцели број 2510. Подносиоци сматрају да би се подизањем спратности за једну етажу добила естетски боља целина с обзиром да се парцеле 2506 и 2507 налазе на углу Улица Ади Ендреа и Суботичке. Напомињу да би објекат оплеменили равним зеленим кровом.

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

### **Примедба број 102**

Примедбу су поднели Сања и Милан Ђокић из Новог Сада. Примедба се односи се на парцеле број 7203, 7204, 7205 и 7206 све у КО Нови Сад 2, у Улици Лазе Лазаревића 44-46.

Подносиоци примедбе траже да се на предметним парцелама уместо планиране спратности П+3 и индекса заузетости 40% предвиди спратност П+5 и индекс 60%, с обзиром да у поменутој улици већ постоје објекти те спратности.

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

### **Примедба број 103**

Примедбу су поднели Марјан Вишњовски из Далматинске 3, Нови Сад и Драган Милојевић, Далматинска 29, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 4801/2 и 4803/2 у КО Нови Сад 2.

Подносилац примедбе траже да се на парцелама бр. 4801/2 и 4803/2 изврши промена намене земљишта те да се дозволи изградња вишеспратних стамбених зграда, као на суседној парцели у власништву Рапида. Наводе да су се обраћали са својим примедбама заводу и раније, с обзиром да је на њиховој парцели дуже време планирана површина јавне намене - прво Дом здравља, а потом јавна гаража. Наводе да су фирме Ротор и Репид власници крајњих парцела планираних за обједињавање са њима а да они за изградњу гараже нису заинтересовани, с обзиром да имају другачије интересе. Сматрају да су таоци времена јер предуго Град парцеле није откупио за јавну намену, а њима је изградња на њима онемогућена. Уколико није могућа промена намене, траже да се градња гараже планира само на њиховим парцелама јер се власници парцела са којима је обавезно спајање ради изградње гараже изразито опиру планираној изградњи. Сматрају да би тако изградња била извеснија, а власници би након 20 година били задовољни.

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

### **Примедба број 104**

Примедбу је поднео Драган Миладиновић, Банијска 22, Нови Сад. Примедба се односи се на парцелу број 1818 у КО Нови Сад 2, у Улици Банијској бр. 22. Примедба је иста као примедба број 89

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

### **Примедба број 105**

Примедбу је поднела Мирјана Матић, Хероја Пинкија 23, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број, 7145 и 7146/1 у КО Нови Сад 2, у Улици Хероја Пинкија. 26 и парцелу 7138/2 КО Нови Сад 2 у Улици Лазе Лазаревића.

Примедба се састоји од две примедбе:

- Примедба бр. 1.: Подносилац примедбе тражи да се парцеле 7145 и 7146/1 након спајања сматрају потпуном грађевинском парцелом с обзиром да је на суседној парцели 7143 реализован вишепородични стамбени објекат П+2+Пк, а на суседној 7147 и 7148 објекат Радосног детињства. Тражи да се њеној парцели планира изградња објекта спратности П+2+Пк или П+2+Пс. Такође тражи да се дозволи формирање пасажа искључиво за приступ подземној гаражи, без обавезе колског приступа дворишном делу, јер је и са те стране планирана површина јавне намене,
- Примедба бр. 2.: Подносилац примедбе тражи да се на парцели 7138/2 парцели планира изградња објекта спратности П+2+Пк или П+2+Пс с обзиром да се на суседној парцели 7137 налази реализован објекат спратности П+2+Пк. Прилаже фотографије.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 106

Примедбу је поднела Катица Ладишић. Примедба се односи се на парцелу број 5418 у КО Нови Сад II, у Улици Јована Поповића.

Подносилац примедбе тражи да се на парцели 5418 планира општестамбена зона и да се спратностима изједначе са планираним наменама у преосталом делу блока 427 и 428.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за планирану спратност објеката. Комисија прихвата да је спратност објекта буде П+3.**

### Примедба број 107

Примедбу је поднела породица Мартин. Примедба се односи на парцелу број 7262/4, КО Нови Сад II. Према Плану намене површина и режимима изградње, у Улици Симе Матавуља, катастарске парцеле 7262/4 и 7262/5 КО Нови Сад II, са површинама 285m<sup>2</sup> и 417m<sup>2</sup> (укупно око 900m<sup>2</sup>), намењене су озелењеном скверу, са теренима за игру деце и истрчавање паса. Озелењени трг је дефинисан у одељку „9.5.9 Озелењени сквер“:

„Озелењени сквер (трг) представља уређену јавну површину. Површине су највећим делом озелењене, а у оквиру њих се планирају и поплочани делови као зоне линијске и концентрисане комуникације. Сваки озелењени сквер (трг) уредиће се у складу са функцијом и окружењем, што ће се дефинисати пројектом уређења. Могућа је поставка водених површина, чесми, као и клупа, осветљења и сл. „

**Прва примедба се односи на неадекватну намену, положај и величину површине озелењеног простора као дечијег игралишта:**

1. Ограничења у погледу локације члана 4 Правилника о безбедности дечијих игралишта



Дечја игралишта се не могу налазити поред потенцијално опасних подручја, или подручја где бука отежава комуникацију и представља извор штетног утицаја, у овом случају близини транзитног саобраћаја, планираног вијадукта и моста.

2. Уколико се односи на дечије игралиште према члану 5 Правилника о безбедности дечијих игралишта, прилаз дечјем игралишту мора:

а) бити удаљен од саобраћаја и паркираних зона, а посебно од оних са транзитним и брзим саобраћајем

б) бити такав да спречи кориснике да без намере приступе подручјима у којима се возила крећу и паркирају.

Прилаз дечјим игралиштима из околних зграда, планира се на такав начин да се избегава прелазак саобраћајница, ако је то могуће.

3. Према Члану 6 Правилника о безбедности дечијих игралишта

Дечје игралиште постављено на удаљености мањој од 5 m од саобраћајнице или зоне паркирања, уколико нем других природних или наменских баријера које онемогућавају отворен приступ саобраћајници, имају ограду минималне висине 1 m, без избочених и оштрих елемената и таквог облика да не може да дође до заглављивања било ког дела тела.

**Друга примедба** се односи зелењени сквер чија би намена била простор за истрчавање паса у односу на Решење о одреживању простора на територији града Новог Сада на којима се еизводе пси и мачке ради истрчавања, у непосредној близини већ постојећег простора код аутобуске окретнице у Улици Иве Андрића, у површини од 800 m<sup>2</sup>).

На наведеној локацији озелењавање простора који формира мали сквер, планира се поставка водених површина, чесми, као и клупа, осветљења, планиране су и намене које по функцији захтевају или строге безбедоносне одредбе Правилника о безбедности дечијих игралишта или захтевају оградене парковске површине, хиљаде квадратних метара намењених псима и мачкама ради истрчавања и сл. Због свега наведеног потребно је да планиран простор величине грађевинске парцеле за становање и пословање. Задржи те функције.

Предлаже се да се у плану не појави могућност пренамене простора које ће да добије лице из јавно-приватног партнерства.

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

### Примедба број 108

Примедбу је поднела Радојка Латинковић. Примедба се односи на парцелу број 6852, КО Нови Сад II. Власник сам породичне стамбене зграде површине 138 m<sup>2</sup> у улици Хероја Пинкија 58а. Објављеним нацртом предвиђено је да се на парцелама 6846 и 6847 које се налазе одмах поред моје куће дозвољава градња П+3, а на парцели 6853/1 (Хероја Пинкија 60) дозвољена спратност је П+2+Пк. За десну страну улице Хероја Пинкија ниједним планским документом није предвиђено

ограничење градње на две надземне етажe, предлажем да у се у коначном тексту пропише П+3 или најмање П+2+Пк као дозвољена спратност за парцелу 6851.

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

#### **Примедба број 109**

Примедбу је поднео Мијодраг Шљука. Примедба се односи се на парцеле број 7263, 7264/1 и 7264/2 све у КО Нови Сад 2, у Улици Лазе Лазаревића 27-29.

Подносилац примедбе тражи да на парцелама 7263, 7264/1 и 7264/2 уместо спратности П+1+Пк и П+2+Пк планира спратност П+3+Пк или П+3+Пс и да се повећа индекс заузетости на 50%. Сматрају да су планиране спратности у окружењу угрожавајуће по њих и да би повећани капацитети на њиховој парцели били одговарајућа компензација за губитак, како кажу, инвестиционе вредности њихових парцела.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 110**

Примедбу је поднела Јелена Кочоба, Богдана Шупута 9, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 2595 и 2599 у КО Нови Сад II, у Улици Богдана Шупута.

Подносилац примедбе тражи да се намена површина на предметним парцелама промени као на парцелама са којима се граниче, да се повећа на П+2+Пк са могућношћу изградње више стамбених јединица као у вишепородичном становању, а уколико се то не омогући онда да се врати могућност 4 стамбене јединице у зони породичног становања као до сада.

У прилогу доставља фотографије изведених објеката у околини.

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

#### **Примедба број 111**

Примедбу је поднео Томислав Јокановић у име правног субјекта „Амаро”, Хероја Пинкија 8, Нови Сад. Примедба се односи се на парцеле број 4710 у КО Нови Сад II, у Улици Хероја Пинкија. Подносилац примедбе тражи да из разлога смањења заузетости површине у основи повећа спратност како би се изравнао са суседним објектима.

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

**Примедба број 112**

Примедбу су поднели Милош Мирков у име „Лине” доо као власник парцеле 7122 и Гордана Аћимовић, власник парцеле 7124, обоје из Новог Сада. Примедба се односи се на парцеле број 7122 и 7124 у КО Нови Сад II, у Улици Хероја Пинкија 14-16.

Подносиоци примедбе траже да се на њиховим парцелама уместо спратности П+2 и заузетости 50% планира спратност П+2+Пк и заузетост 70%. Наведено траже јер сматрају да би се тако усагласили са визом изграђених објеката дуж Улице Хероја Пинкија.

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

**Комисија сматра да је за део улице Хероја Пинкија (од Ј. Копитара до Ј.Лазаревића) потребно планирати објекте спратности П+2+Пк. Комисија такође сматра да је у овом делу потребно дати могућност изградње објеката ове спратности на свакој појединачној парцели.**

**Примедба број 113**

Примедбу је поднео Иво Новаковић, Хероја Пинкија 69/ц, Нови Сад. Примедба се односи се на парцелу број 6854/3 у КО Нови Сад II, у Хероја Пинкија.

Подносилац примедбе тражи да се на парцели број 6854/3 планира спратност П+3 уместо П+2+Пк како је предложено планом. Наводи да је наведена парцела на најнижој коти у Улици Хероја Пинкија, да се налази на углу улица Хероја Пинкија и Болманске, као и да су у близини предметне парцеле планирани објекти спратности П+3.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 114**

Примедбу су поднела предузећа „Најевропљанин” доо, „Квадрат градња” доо и „МД градња инвест 021” доо. Примедба се односи на парцелу број 7044 у КО Нови Сад II, у Улици Јернеја Копитара.

Подносилац примедбе тражи да се на парцели број 7044 одобри изградња дворишног објекта са угаоним акцентом, тј. спратност П+3. Сматрају да је захтев оправдан с обзиром да се иза поменутих парцеле планира зелена површина па су става да никога неће реметити.

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

**Примедба број 115**

Примедбу је поднело предузеће „Најевропљанин” доо из Новог Сада. Примедба се односи се на парцелу број 7033 у КО Нови Сад 2, у Улици Хероја Пинкија 48.

Подносилац примедбе тражи да се ширина крила усагласи са ширином крила на парцелама 7035/1 и 7035/2 на адресу и Хероја Пинкија 50 и са парцелом 7037 на адреси Хероја Пинкија 52.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 116

Примедбу су поднела Марија Хадик. Примедба се односи на парцелу број 2346 КО Нови Сад II, на којој се предвиђа градња објекта спратности П+2

1. Стављам примедбу да се планом дозволи и трећи спрат из следећих разлога:

- На ћошку улица Ади Ендре и Вршачке ( парцеле број 5190, 5159, 5157 КО Нови Сад II) је планом предвиђено да се дозволи спратност П+4 као и П+4+Пс и према томе сматрамо да је логично да се урбанистичка целина и са друге стране улице на ћошковима исто усклади приближно са висинама суседних објеката.

-Уједно на следећем ћошку на углу улица Вршачке и Јована Поповића је спратност свих објеката на ћошковима и на парцелама до њих у улици Вршачка предвиђена планом П+2+Пк. Према томе сматрамо да је тиме урбанистичким планом већ уочена потреба за наглашавање чошкова ове улице и да сто то онда примени и на моју парцелу 2346 КО Нови Сад II као и на суседну парцелу 2346 КО Нови Сад II као и преко пута на парцелама 5192 и 5193 КО Нови Сад II.

2. Стављам примедбу да висина приземља без обзира на спратност буде дозвољена до 5m ради изградње пословних простора са већим висинама због поставке система вентилације и климатизације са коначним спуштеним плафоним без опције формирања међуетаже-галерије. (у текстуалном делу плана пише да је могућа виша висина приземља за објекте спратности П+2)

3. Стављам примедбу да се дозволи колски и пешачки пут у дворишту парцеле и на деловима дворишта где је испод гаража уз поштовање наравно параметара да је озелељавање працеле дозвољено на 30% површине парцеле. (Мислим да је немогуће условити да се пројектним решењем зелене површине партерног уређења морају наћи на делу изнад подземне гараже као што је у текстуалном делу плана написано). Уједно

планом је написано да изнад свих гаража је обавеза формирање зелених кровова а да није јасно дефинисано да ли се то односи и на то кад је гаража у склопу надземног посебног помоћног објекта на парцели.

4. Стављам примедбу да се дозволи излаз ( кровна кућица са степеништем из централног степенишног простора објекта) на раван кров изнад последње етажне објекта ради одржавања крова објекта као и техничких инсталација климатизација и вентилација. Ова примедба се односи и на цео план пошто у текстуалном делу плана то није дефинисано.

5. Стављамо примедбу да се планом дозволи изградња нови објекта без обзира на величину парцеле и ширину уличног фронта у случају да се део парцеле одваја за јавну намену.

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

### **Примедба број 117**

Примедбу је поднело предузећа „Најевропљанин” доо и Квадрат градња доо, Примедба се односи на парцеле број 7930 и 6873/2 у КО Нови Сад II, у Улици Морнарска.

1. Потребно је повећати спратност са П-део П+Г на Су+П+Г

У текстуалном делу Плана генералне регулације простора западног дела града на подручју Телера је предвиђено да се спортски центри реализују на основу Урбанистичког пројекта, те Вас молимо да ускладите графички и текстуални део Плана који се односи на спровођење, тако да овај спортски центар нема обавезу израде Урбанистичког пројекта.

На предметном локалитету је предвиђена изградња спортског центра са базенима. Предвиђено је да се у сутеренској етажи налазе техничке просторије за потребе базенске технике којим би се могле приступити и изван објекта ради одржавања. Такође, предвиђене су свлачионице и санитарни чворови у сутерену објекта. Централни базен је превиђен да буде издигнут у односу на терен због технологије рада и одржавања. Базенска плажа са лежачкама је планирана око базена и на галерији. Архитектонским решењем је предвиђено да галерија буде на максимално 70% површине приземља, у деловима око базена, а не како је то приказано у Нацрту плана. Молимо Вас да нам одобрите сугестије које смо навели и предвидели, како би функционисање будућег спортског центра било што лакше и ефикасније.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### **Примедба број 118**

Примедбу су поднели Чедомир Вујовић, Вук Вујовић, Дуња Раковић и Оља Стојановић. Примедба се односи на парцелу број 2193 у КО Нови Сад II, у Улици Панонска 2ц

Да ли постоји могућност да се за предметну парцелу промени намена у општеградски центар? Изграђени објекат на парцели је пословно-стамбени, те би намена општеградски центар више одговарала постојећем стању. У Нацрту ГУП-а 2030, на предметној локацији планирана је зона општеградског центра, те је тако и тражена промена намене у складу са планом вишег реда.

Такође, у општим правилима у тексту Плана наведено је да је минимална површина парцеле за намену „пословање на улазним правцима“ 2000-2500 m<sup>2</sup>, док предметна парцела има 1000 m<sup>2</sup> и у погледу хоризонталног габарита је завршена грађевинска целина. С обзиром на повећање обима делатности и потребама за ширење просторних капацитета, за предметну локацију, потребно је

повећање спратности. Постојећи објекат је спратности П+1+ПК. Да ли је могуће повећати планирану спратност објекта на П+3 или П+3+ПК? На суседној парцели која је планирана као општеградски центар, планирана спратност је П+3.

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

### **Примедба број 119**

Примедбу су поднели Радован и Верица Добранић. Примедба се односи на парцелу 6242/3 и бр.6242/4 у к.о. Нови Сад II,, у Улици Которска.

Стављамо примедбу, али и сугестију да се на нашим парцелама бр. 6242/3 и бр.6242/4 промени намена из породичног у општеградски и линијски центри, као што је планирано на парцели поред, парцели преко пута и парцелама у блиском окружењу.

#### Образложење

Нацртом плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду, на суседној парцели бр. 6242/1, која се граничи са наше две парцеле бр. 6242/4 и бр. 6242/3, планирана је намена општеградски и линијски центри (стамбени, стамбено пословни, пословно стамбени или пословни објекти).

На парцели бр. 6809 (изграђен објекат Су+П+1+ПК-ДУПЛЕКС), која се налази преко пута наше парцеле бр. 6242/4, такође је планирана намена општеградски и линијски центри.

На почетку улице Которска, под парцелом бр. 6241 (изграђен објекат П+3), која се налази поред парц. бр. 6242/1, такође је планирана намена општеградски и линијски центри.

Преко пута наше парцеле 6242/4, налази се парцела бр. 6805 (дечје игралиште), а преко пута те парцеле су парцеле бр. 6802, бр. 6803, бр. 6804, бр. 6762, бр. 6761/1 и бр. 6761/2, на којима је такође планирана намена општеградски и линијски центри.

Парцела бр. 6242/1 на којој је планирана намена општеградски и линијски центар се по дужини граничи са обе наше парцеле бр. 6242/3 и бр. 6242/4 те се на обе наше парцеле губи смисао породичног становања.

Како наше парцеле бр. 6242/3 и 6242/4 испуњавају све урбанистичке услове: положај, површину и ширину уличног фронта, а налазе се непосредно поред и окружене су парцелама на којима је планирана намена општеградски и линијски центри, сматрамо да је оправдано и целисходно да се промени планирана намена на нашим парцелама 6242/3 и 6242/4, из породичног становања у општеградски и линијски центри и то под истим условима какви су планирани за парцелу бр. 6242/1.

Увидом у Нацрт ППР-а простора у западном делу града на подручју Телера број 2284-1 јасно је да идући на југ наше парцеле број 6242/4 и број 6242/3 природно припадају зони општеградских линијских центара и уклапају се у будуће планове.

Сходно свему наведеном предлажемо да се и на нашим парцелама бр. 6242/3 и 6242/4 промени намена из породичног у општеградски линијски центри, исте спратности и свим осталим условима, како је планирано на парцели 6242/1.

Тиме се омогућава стварање најрационалнијих урбанистичких предуслова за заокружење тог дела јужног Телера, и у складу је са циљем Генералног урбанистичког плана за подручје Телера и наменом вишег реда, у коме се планира да јужни Телер, постепено прерасте из породичног у вишепородично становање.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 120

Примедбу су поднели Теодор Продановић, Мирослав Продановић. и Војислав Бугарски У Улици хероја Пинкија на низу парцела од к.п. 7003 до 7014 КО Нови Сад II планирани су улични објекти (спратности П+3) и дворишни објекти (П+2) намене општеградски и линијски центар. Предлог да се кроз планирану парковску површину са дворишне стана парцела, паралелно уз парцеле планира јавна саобраћајница са попречним паркирањем, како би дворишни објекти имали обезбеђен колски приступ и

били независни од прометне Улице хероја Пинкија. Такође, интерном саобраћајницом се омогућава и безбедносни приступ противпожарним возилима. Уједно би се смањио и недовољни број паркинг места који је уз Улицу Хероја Пинкија планиран као подужно паркирање. Парковска површина са дворишне стране објеката је довољно велика да се испланира квалитетно зеленило, а да се уз саме обод парцела формира и интерна саобраћајница. Уз парцеле тротоар може бити минималних димензија до 2m, ширина саобраћајнице 5,5m и попречно паркирање са једне стране 5m. Предлог је да застор паркинг површина буде планиран од травних саћастих решетки или травнатих бетонских растера, како би интерна саобраћајница имала што мањи утицај на укупну зелену парковску површину. Иако постоји обавеза обезбеђивања паркинга на парцели 1 место/1 стан, додавање интерне саобраћајнице са дворишне стране би делимично решило проблем паркирања посетилаца, с обзиром на недовољан број паркинг места на јавној површини у Улици хероја Пинкија. Прикључак интерне саобраћајнице би могао бити на новопланирану саобраћајницу са југоисточне стране парка, којој се приступа из Морнарске улице.

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

### Примедба број 121

Примедбу су поднели Дина и Срђан Ђилас. Примедба се односи на парцелу број 4875 у КО Нови Сад II, у Улици Ђирила и Методија 94.

Као власник парцеле 4875 КО Нови Сад И, на Телеру, улица Ђирила и Методија 94, на парцели је тренутно у функцији Адреналин Парк који је у функцији још од 2013 године. За функционисање

Адреналин парка нису потребне додатне парцеле, он на целој предметној парцели функционише потпуно независно. Те вас овим путем молимо да не обавезете предметну парцелу спајањем са суседним парцелама ради формирања већег спортског садржаја јер до тога никада неће доћи, самим тим што суседи нису спремни да продају делове својих парцела те та обавеза спајања на дужи низ година блокира комплетан део. Овим Путем вас молим да на мојој парцели осим спортског садржаја омогућите и изградњу једног стамбеног објекта цца 100m<sup>2</sup>, за породицу која би одржавала поменути Адреналин парк.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим следећег:**

**Комисија прихвата да као усмеравајуће правило за разраду урбанистичког пројекта буде да је могуће формирање једног стана од 100 m<sup>2</sup> за одржавање парка.**

### Примедба број 122

Примедбу је поднео Влада Стевановић. Примедба се односи на парцелу број 5138/1 у КО Нови Сад II, у Улици Богдана Шупута 84.

Увидом у План генералне регулације за насеље Телеп ПГР 2284 установио сам да сте планирали промену на парцели 5138/1 К.О. Нови Сад II, у ул. Богдана Шупута бр. 84.

Молим вас да се парцела 5138/1 К.О. Нови Сад II, у ул. Богдана Шупута бр. 84, врати у намену као што је у тренутно важећем плану и предвиди као засебна грађевинска парцела.

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

### Примедба број 123

Примедбу су поднели ПУ Земља луда са комшијама и родитељима

Као власник парцеле 4873/1 на којој се налази ПУ Земља чуда КО Нови Сад II, на Телепу, улица Петефи Шандора 27, подносим примедбу са жељом да се у улици Петефи Шандора са непарне стране не мења спратност, јер би се тиме очувала зона елитног становања, и омогућио бољи рад културних, црквених и спортских садржаја у ближој зони, који овај део Телепе и заслужује и тиме би се смањило постојећи обим возила у зони и дала могућност нормалном функционисању свих постојећих културних, црквених и спортских објеката и садржаја који су у тренутном плану, за који можемо рећи да је одличан у овом делу и да га треба очувати и унапредити.

Такође, иако смо већ навели да смо да се не мења спратност у зони и да предвиђени старачки дом у улици Петефи Шандора на парцелама 4853/1, који једини има сада дозволу за спратност п+3+пк, једини такав и остане, као сјајан објекат уз градски парк у зони 2 цркве и културно спортских, малих стамбених објеката. Због много шире користи од још једног вишеспратног стамбеног



објекта. За ту парцелу бр. 4853/1, за коју смо добили информацију, да ће можда бити захтев, да се пребаци у стамбени, желимо да уложимо приговор да се промена намене, ни случајно не дозволи.

Разлог евентуалног захтева власника може бити само због не гледања шире слике потенцијала, и значаја за ширу заједницу. Старачки дом у данашње време, а и за будућност, осим свима јасних друштвених и социјалних предности, сигурно представља и одличан пословни подухват, и за инвеститоре и за град и државу, са врло потенцијано задовољним корисницима, па и са те стране нема резона мењати му намену.

**Комисија за планове не прихвата примедбу.**

**Образложење је дато у одговору на примедбу број 5.**

#### **Примедба број 124**

Примедбу су поднели Земља чуда, староседеоци и установе из Петефи Шандора 1-41. Примедба се односи на део парцелу број 5019 у КО Нови Сад II, у Улици Петефи Шандора. Наша иницијатива се односи на то да део парцеле 5019 који неће припасти будућем парку буде претворен у Паркинг и пешачки пролаз из Петефи Шандора улице

Исту иницијативу смо већ поднели 2019. године и имате је евидентирану, али нисмо добили никакав одговор до сада, па ћемо је поновити. Пре свега преко пута предметне парцеле налази се дечија установа, а пар кућа даље и тениски клуб, па би било изузетно лепо и практично да педагози могу децу понекад да одведу до новопланираног парка што би свакако ишло у прилог и његовој основној намени. Значајно би се смањило загушење саобраћаја и повећала безбедност истог у јутарњим и поподневним сатима када родитељи довозе односно долазе по своје малишане. Било би лепо да након привођења намени свих парцела у овом делу Петефи Шандора остане бар један пролаз до будућег парка и Булевара Патријарха Павла како не би сви станари будућих објеката морали ићи околу у парк или на станице јавног превоза.

Како би се пешачки пролаз користио и као паркинг значајно би смањило растући проблем недостатка паркинга на овој локацији. Како се предметна парцела већ налази у поседу Града Новог Сада не би било потребе за откупом парцеле што у многоме олакшава испуњење наше иницијативе

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

#### **Примедба број 125**

Примедбу је поднели су Драган и Срђан Ђилас. Примедба се односи на парцелу број 4042 у КО Нови Сад II, у Улици Вршачка 21.

Овим путем подносимо примедбу на Нацрт ПГР Телера, који је тренутно на јавном увиду.

Као власници парцеле 4042 КО Нови Сад II (парцела је 2274/2), на Телепу, улица Вршачка 21, подносимо примедбу са жељом да се уколико дође до промене спратности у Вршачкој улици и нама дозволи да на нашој предметној парцели подигнемо спратност на П+3.

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

### Примедба број 126

Примедбу је поднео Раде Дунђер. Примедба се односи на парцеле број 7249/1 и 7250/1 у КО Нови Сад II, у Улици Лазе Лазаревића.

Корисник сам и власник 1/1 катастарских парцела број 7249/1 и 7250/1 у КО Нови Сад 2 и власник пословно-стамбеног објекта на парцели број 7249/1 у улици Лазе Лазаревића бр. 37Д

#### 1.0 ЧИЊЕНИЧНО СТАЊЕ У ВЕЗИ ПАРЦЕЛА 7249/1 и 7250/1

1.1 Обе парцеле су укупне површине  $835 \text{ /m}^2 \text{ /7249/1} = 420 \text{ m}^2$ ,  $750/1 = 415 \text{ m}^2$

1.2 На плацу 7249/1 је саграђен стамбено-пословни објекат у складу и у свему по пројектној документацији, од УТУ-услова до Грађевинске и Употребне дозволе

1.3 У оквиру стамбено-пословног објекта постоје 3 /три/ стамбене јединице са укупно цца  $300 \text{ /m}^2$

1.4 У оквиру пословног простора постоје две јединице са укупно цца  $205 \text{ /m}^2$

1.5 Унутар оквира од обе парцеле постоји паркинг за цца 20 возила која се чувају током поправки

1.6 У стамбеним јединицама живе као подељена породица 5 одраслих особа и 5 деце

1.7 Породице егзистирају од рада у делатностима пословног простора, и немају намеру а ни средстава да се са делатношћу измeste негде мимо постојеће локације.

Бојазан породице, обзиром на планове Града за неко блиско будуће време је да ће морати измештати и локацију становања и локацију пословања, а због, како се обично сматра „бучне деланости“ реална је предпоставка да ћемо вероватно бити и приморавани на то, чиме би породица изгубила егзистенцију.

1.8 Парцеле под бројевима 7249/2 и 7250/2 које су власништво предузећа “Александар доо” се налазе у продужетку мојих парцела и по новом плану су „уезане“ са мојим парцелама.

Са “Александром” доо ја сам се договорио о измени положаја међе између наших парцела, о чему је сачињена заједничка Иницијатива која је као усаглашена предата у ЈП Урбанизам Нови Сад дана 11.07.2019 год, а чију копију прилажем уз овај захтев. О постигнутом договору, сачињен је, усаглашен и потписан међусобни уговор, чију копију, такође прилажем овом захтеву.

1.9 Нацртом плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду планирано је да парцеле 7249/1 и 7250/1 буду у намени "вишепородично становање средњих и високих густина П+2+Пк до П+4+Пк (П+5) са елементима линијског центра у низовима и отвореним блоковима са условима за озакоњење објеката веће спратности". Нацртом плана је на мојим парцелама планиран више- породични објекат спратности П+2, планиране зоне изградње 240 м<sup>2</sup> (12x20м). Такође је планирано спајање мојих парцела са парцелама 4247/2, 7249/2 и 7250/2, на

којима је планиран објекат П+4+Пк, ради формирања јединствене грађевинске парцеле.

Као суверени власник наведених парцела, односно изграђеног стамбено-пословног простора, намењеног за живот и егзистенцију породице (5 одраслих особа и 5 деце), молим, тражим и предлажем:

1. Да моје парцеле (7249/1 и 7250/1) формирају грађевинску, без „увезивања" са парцелама 7249/2 и 7250/2
2. Да се дефинише већа површина зона изградње на мојим парцелама са цца 50 % заузетости парцеле, а не како је планом предвиђено цца 29 % заузетости парцеле
3. Да се повећа спратност објекта и да она буде С+ П+3

Уз наведена три предлога за решење, која би могла задовољити мене и моју породицу, прилажем и идејне скице за решење.

Образложење:

1. На парцелама 7249/2 и 7250/2 је изграђен нови пословни објекат и његов власник нема намеру да га руши да би се градио нови планирани објекат тако да се на дужи период мени ограничава могућност било какве изградње на мојим парцелама, будући да бих био условљен спајањем наведених парцела ради формирања јединствене грађевинске парцеле. Поред наведеног, обзиром да нам је Држава онемогућила даљњи рад Техничког прегледа, а ЈП УРБАНИЗАН није дала сагласност за изградњу новог Техн. прегледа на слободној парцели 7250/1, и ја ћу бити приморан за дислокацију свог пословног простора, дакле продају садашњег.
2. Планирана зона изградње (240 м<sup>2</sup>) је 29% укупне површине мојих парцела, што је сувише мали проценат и не даје могућност да се реализује планирани објекат, које тржиште некретнина и комерцијални услови постављају. Планирана заузетост парцеле од цца 50 % би омогућила реализацију планираног објекта и испуњење осталих урбанистичких параметара (Потребан број паркинг места у подруму испод целе парцеле и потребан проценат зеленила у дворишту..
3. Нелогична ми је поставка да се суседни објекти са обе стране мојих парцела, планирају као П+3, а са друге стране, на мојим парцелама, само као П+2. Такође је и постојећи објекат који се гради на крају улице Лазе Лазаревића П+3+Пк. Исто тако се и на почетку улице Лазе Лазаревића завршава градња објекта са П+3+Пк. Ја се са оправдањем питам: који је разуман разлог даје само на мојим парцела предвиђена спратност од само П+2.

4. Сматрам да би се предлогом спратности С+П+З на мојим парцелама, постигло реално, много боље, рационалније и праведније урбанистичко решење.

Сходно овде реченом, у прилогу дописа прилажио сам две варијанте могућих решења, као пример будуће организованости парцела

Сматрам да су моји предлози врло реални и праведни и надам се да ће бити усвојени.

**Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за формирање грађевинских парцела.**

**Комисија сматра да је могуће формирати две грађевинске парцеле тако да нова граница парцеле буде удаљена минимално 2,5 m од границе северисточног објекта.**

### Примедба број 127

Примедбу је поднели су Јасна Савић. Примедба се односи на парцеле број 7116 и 7117 у КО Нови Сад II, у Хероја Пинкија 22.

Постојећим Планом генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду, предвиђена спратност стамбено-пословног објекта је Пр+2 и заузеће парцеле 50%. Стамбени објект који се налази у непосредној близини (у улици Херој Пинкија бр.18, парцела број 7120, К.О. Нови Сад 2) је спратности Пр+2+Пк и изведен са 70% заузећа парцеле, стога тражимо да се са спратношћу изједначимо са поменутиим објектом. Овом примедбом тражимо да се на нашим планираним стамбено-пословним објектима дода поткровље или повучена трећа етажа. Такође тражимо да се објекти формирају као самостални на нашој парцели због немогућности договора са суседима. Сматрамо да у предложеном урбанистичком решењу ширина фронта није толико битан фактор пошто смо се одлучили за изградњу два објекта на два различита колска прилаза, један из улице Хероја Пинкија, а други из новопланиране улице. Молимо цењене планере и комисију за планове да прерадом планског решења предвиде могућност изградње стамбено-пословних објеката у улици Херој Пинкија бр.22, са изменом додавања поткровља или повучене треће етаже и формирањем стамбено-пословних објеката као самосталне целине на парцели. Са обзиром да је проценат заузећа смањен са 70% на 50%, молимо промену постојеће спратности са Пр+2 на Пр+2+Пк, са повећавањем спратности за једну етажу и то у виду поткровља или повученог трећег спрата.

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

**Комисија сматра да је за део улице Хероја Пинкија (од Ј. Копитара до Л.Лазаревића) потребно планирати објекте спратности П+2+Пк. Комисија такође сматра да је у овом делу потребно дати могућност изградње објеката ове спратности на свакој појединачној парцели.**

### Примедба број 128

Примедбу је поднела Вера Кастратовић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 129

Примедбу је поднела Марија Кастратовић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 130

Примедбу је поднео је Жељко Кастратовић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 131

Примедбу је поднео Борис Бошковић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 132

Примедбу је поднела Нада Манојловић. Примедба је иста као примедба број 52

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

#### Примедба број 133

Примедбу је поднело је GLASSMAX NS. Примедба се односи на парцеле број 5421 у КО Нови Сад II, у Јована Поповића.

Предлажемо да се на парцели због околних зграда и новонастале ситуације у делу промени намена из породичног у вишепородично П+3(4) , овим путем вас молим и да омогућите независану реализацију објекта на мојој парцели због лошег односа и нерералних жеља мојих комшија.

Комисија за планове део примедбе прихвата, а део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за планирану спратност објеката. Комисија прихвата да је спратност објекта буде П+3.

#### Примедба број 134

Примедбу је поднео Милан Тодоровић. Примедба се односи на парцелу број 4493/2 КО Нови Сад II, у Улици Милутина Бојића. Моја примедба се односи на парцелу 4493/2 КО НС2 на којој се предвиђа смањење са 4 на 3 стамбене јединице. Мој предлог је да се оставе 4 стамбене јединице јер се не губи на квалитету живота.

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

#### Примедба број 135

Примедбу је поднео Рајко Блажић. Примедба се односи на парцелу број 2824 у КО Нови Сад II, у Улици Гери Кароља 9

Моја примедба се односи на парцелу 2824, на којој се предвиђа градња урбаних вила са 3 стамбене јединице чиме умањујете могућност власника парцеле да сам инвестира. Мој предлог је да остане по старом градња урбаних вила али са 4 стамбене јединице што по нашем мишљењу не умањује квалитет живота. У противном би било много теже и компликованије направити пројекат са три велика стана и не би их било лако продати. Дакле новим планом са три стана ће нам у многоме отежати да само градимо вилу.

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

#### Примедба број 136

Примедбу је поднео Урош Блажић. Примедба се односи на парцеле број 2232 у КО Нови Сад II, у Улици Дубровачка 7..

Моја примедба се односи на парцелу 2232 КО НС2, Ул. Дубровачка 7, на којој се предвиђа смањење броја стамбених јединица са 4 на 3.

Као сувласник наведене парцеле предлажем да не умањујете број стамбених јединица, већ оставите по старом да би као власник лакше пронашао инвеститора да изгради вилу а у замену за плац нам да један стан. На три стамбене јединице кажу инвеститори да им се не исплати.

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

**Примедба број 137**

Примедбу је поднела Сања Тодоровић. Примедба се односи на парцелу број 36/13 КО Нови Сад II, у улици Милутина Бојића. Моја примедба се односи на парцелу 4493/2 КО НС2, Милутина Бојића 11, на којој се предвиђа смањење броја стамбених јединица са 4 на 3. Да остану 4 стамбене јединице.

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

**Примедба број 138**

Примедбу су поднели Сања и Милан Ђокић. Примедба се односи на парцеле број 7116 и 7117 у КО Нови Сад II, у Хероја Пинкија 22.

Молимо Вас да изађете у сусрет нашој примедби и да на парцелама бр. 7203/1, 7204/1,

7204/2, 7205 и 7206/1 К.О. Нови Сад ИИ у улици Лазе Лазаревића у Новом Саду, уместо намене општестамбене зоне планирате намену вишепородично становање средњих и високих густина максималне спратности П+5, имајући у виду да је ова намена и спратност већ планирана у непосредном окружењу.

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

**Примедба број 139**

Примедбу је поднео Ђорђе Драгојевић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

**Примедба број 140**

Примедбу је поднео Александар Добрић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

**Примедба број 141**

Примедбу је поднео „Незнани јунак“ доо. Примедба се односи на парцелу број 7156 у КО Нови Сад II, у Хероја Пинкија.

Примедба се односи на парцелу број 7156 К.О. Нови Сад II која је у својини подносиоца примедбе и која се граничи са планираним „Јавним парком“, односно парцелом 7154/2 К.О. Нови Сад II. Према нацрту плана даје се могућност припајања наведене парцеле парцели 7920 или парцелама 7153 и 7154/1 К.О. Нови Сад II, што подносилац примедбе сматра да није могуће, јер је објекат на парцели 7920 у потпуности реализован, а на парцелама 7153 и 7154/1 је започет поступак реализације за градњу, тако да у оба случаја због стечених обавеза по питању имовинских односа, није могуће остварити припајање парцеле 7156 наведеним суседним парцелама.

Подносилац примедбе предлаже да се узму у обзир наведене чињенице и да се планом омогући да парцела број 7156 К.О. Нови Сад II буде „грађевинска“, с обзиром да су добили службеност пролаза, чиме су остварили приступ улици хероја Пинкија, а граниче се са јавном површином „Јавним парком“, као и да се на предметној парцели омогући изградња стамбеног или стамбено пословног објекта, са паркирањем у подруму испод целе парцеле.

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

**Комисија сматра да је предметну парцелу могуће наменити за паркинг простор, уколико постоји могућност службености пролаза.**

### **Примедба број 142**

Примедбу је поднело ДОО „ЛАМПОНЕ“ Бачки Петровац. Примедба се односи на парцеле број 7258/1 у КО Нови Сад II, у Улици Лазе Лазаревић.

Подносилац примедбе наводи да је власник парцела број 7258/1, 7258/3, 7258/4 К.О. Нови Сад II, на којима у постојећем стању нема изграђених објеката. Нацртом предметног плана планирано је да парцела 7258/1 К.О. Нови Сад II, већим делом буде у намени „опште стамбене зоне - вишепородично становање средњих густина до П+3“, а њен мањи део, као и парцеле 7258/3 и 7258/4 буду у намени „јавна површина - улица“, за шта се одузима 350 m<sup>2</sup>.

Подносилац примедбе предлаже:

- да се парцела намењена за „остало грађевинско земљиште“ прикључи зони „вишепородично становање средњих и високих густина П+2+Пк до П+4+Пк (П+5) са елементима линијског центра у низовима и отвореним блоковима са условима за озакоњење објеката веће спратности“ и да се планирају на њој два објекта (према булевару Европе П+4+Пк, а према улици Лазе Лазаревића П+3);
- да се да могућност спајања са суседном планираном грађевинском парцелом (7256/1, 7256/3 и 7256/2) уколико би се дошло до договора о заједничкој изградњи са комшијама;
- да се излаз из планиране улице на режијску саобраћајницу на Булевару Европе дефинише са 10 m ширине;
- да се паркирање решава у подрумској гаражи.



Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да није основан, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим следећег:

Комисија сматра да је могуће реализовати два независна габарита објекта оријентисана према две улице повезана гаражом. Комисија прихвата да спратност планираних објеката буде П+3+Пк.

#### Примедба број 143

Примедбу је поднео ДОО „БОЛТ-ИНГ“ Јанковић Вукић.. Примедба се односи на парцеле број 7286, 7285 и 7282 К.О. Нови Сад II, у Хероја Пинкија., које су у власништву подносилаца примедбе, који наводе да је планирана спратност новоизграђених објеката до улице једним делом П+4 на парцели 7286 уз објекат у улици Хероја Пинкија број 5, а на парцелама 7285 и 7282 предвиђена је спратност П+3, као и на делу парцеле 7286. Подносиоци примедбе предлажу да се преиспита могућност повећања спратности на парцелама 7285, 7286 и 7282 К.О. Нови Сад II, на приземље и четири спрата (П+4), чиме би се задржала иста спратност и добила уједначеност висина свих објеката у низу у овом делу улице Хероја Пинкија, а сматрају и да су ове парцеле довољно велике да обезбеде одговарајући број паркинг места у складу са наведеним повећањем.

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

#### Примедба број 144

Примедбу су поднели Ранко Јовановић, Павле Бертек, Клара Нађ и Маргит Перлаки.. Примедба се односи на парцеле број 7417, 7418, 7419 и 7420 К.О. Нови Сад II, које су у власништву подносилаца примедбе, који сматрају да би изградња повучене 4. етаже или Пк била идеална за велике станове са кровном терасом и погледом према граду и Дунаву. Такође наводе да је величина свих парцела преко 1200 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта око 31 m, те предлажу да се предвиди могућност, али не и обавеза спајања наведених парцела, као и да им се дозволи изградња вишепородичног стамбеног објеката.

Комисија за планове прихвата примедбу.

#### Примедба број 145

Примедбу је поднео ДОО „АМАКС ГРАДЊА“ Нови Сад.. Примедба се односи на парцелу број 6200 К.О. Нови Сад II на којој је предвиђена намена општеградски и линијски центри спратности до П+1+Пк.

Подносилац примедбе предлаже да се дозволи изградња објекта спратности По+П+2+ Пс и наводи да парцела број 6200 К.О. Нови Сад II, по површини и ширини фронта испуњава прописане

минималне услове и сматра да допуштене измене неће утицати на квалитет становања и суседне објекте, као и да ће израдом пројектне документације максимално искористити подрум објекта за формирање гаражних места и бициклане, као и формирање зелених површина на парцели (изнад сутерена објекта), а у случају допуштања да се формира трећа повучена етажа са равним кровом, предлаже формирање неопходног зеленог крова.

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

#### **Примедба број 146**

Примедбу је поднео ДОО „АМАКС ГРАДЊА“ Нови Сад. Примедба се односи на парцеле број 7198/1, 7947 и 7199/1 К.О. Нови Сад II, на којима се предвиђају општестамбене зоне (вишепородично становање средњих густина до П+3).

Подносилац примедбе предлаже да се дозволи одступање од планираног индекса заузетости до 10% и омогући формирање повучене етаже. Парцеле 7198/1, 7947 и 7199/1 К.О. Нови Сад II (које ће бити спојене у једну парцелу) по површини и ширини фронта испуњава прописане минималне услове и сматра да допуштене измене неће утицати на квалитет становања и суседне објекте, као и да ће израдом пројектне документације максимално искористити сутерен објекта за формирање гаражних места и бициклане, као и формирање зелених површина на парцели (изнад сутерена објекта), а у случају допуштања да се формира четврта повучена етажа са равним кровом, предлаже формирање неопходног зеленог крова.

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

**Комисија прихвата део примедбе који се односи на планирани индекс заузетости. Комисија не прихвата остали део примедбе.**

#### **Примедба број 147**

Подносилац примедбе наводи да је власник парцеле број 1901 К.О. Нови Сад II, на простору који се налази у обухвату предметног плана, где његов постојећи објекат прелази једним малим делом на парцелу 1900 К.О. Нови Сад II, тако да би се морала кориговати постојећа регулациона линија која је дата садашњим планом. Објекат који се налази на парцели број 1900 је такође у власништву подносиоца примедбе и он је у склопу садашњег објекта, али се приликом проширења улице Илариона Руварца нашао на парцели број 1900 К.О. Нови Сад II. Такође подносилац примедбе наводи да ће објекат број 1. на парцели 1900 срушити због проширења улице и моли да се размотре његове примедбе и предлози.

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

**Примедба број 148**

Примедбу је поднео ДОО „ФЕРОНА“ Нови Сад. Примедба се односи на парцеле број 4927, 4928 и 4965 и део парцеле 4939 К.О. Нови Сад II. Подносилац примедбе је власник парцела 4927, 4928 и 4965 К.О. Нови Сад II и планира да на постојећим парцелама изгради пословни комплекс – здравствену установу, а у том циљу ће откупити од Града део парцеле 4939 К.О. Нови Сад II, како би се створили услови за спајање садашњих парцела број 4928 и 4965.

Подносилац примедбе предлаже да се у коначни предлог плана имплементира решење по основу кога ће бити:

- планирана грађевинска линија на парцели 4928 К.О. Нови Сад II на 2,00m од границе са парцелом број 4939 – Улица Александра Белића, уместо 3,00m како је предложено нацртом ППР-а;
- планирана грађевинска линија према парцели број 4929 – на 4,00m од објекта изграђеног на парцели 4929 К.О. Нови Сад II;
- дозвољена изградња тзв. техничке етаже на плочи изнад другог спрата, уз зону комуникација, у објекту спратности П+2, који ће се градити на садашњој парцели 4928 К.О. Нови Сад II;

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

**Примедба број 149**

Примедбу су поднели Нађ Јелена, Нађ Андреа, Нађ Бела, путем пуномоћника адвоката Зевеђи Оливера из Новог Сада.. Примедба се односи на парцеле број 5067/1, 5067/2, 5069 К.О. Нови Сад II.

Подносилац примедбе предлаже следеће:

- да план парцелације остане исти, односно да се постојеће парцеле 5067/1 и 5067/2 споје са парцелом 5069, те да се издвоји парцела за пролаз од улице Суботичке до парцеле 5121/2, ширине до 2,5 метара;
- да се нови планирани објекат увуче (грађевинска линија) укупно 4 m од новосаграђеног објекта на парцели 5071, како би се и на овом објекту могли планирати прозори;
- да се од постојеће површине спојених парцела 5067/1, 5067/2 и 5069 омогући изградња новог објекта степена заузетости 50%, спратности П+4+ повучена 5 етажа;
- да се омогући да приземље пројектује као високо приземље са искључивом наменом за становање. Наводи се да је предметни објекат доста увучен у Суботичку улицу, да није ни мало пролазна локација и неће постојати заинтересованост купаца за пословни простор. Из тог разлога подносиоци примедбе моле да урбанисти омогуће да се сутеренска етажа предвиди за заједничке просторије и паркинг места (као и део дворишта), а да се доњи део приземне етаже пројектује почев од 1,20 cm од кота уличног тротоара са наменом за становање.

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

**Примедба број 150**

Примедбу је поднео Атила Миавец. Примедба се односи на парцеле бр: 7256/1, 7256/3, 7256/8 и 7256/6 К.О. Нови Сад II, у улици Симе Матавуља бр. 10 (парцеле излазе и на улицу Лазе Лазаревића).

Тренутно на јавном увиду на нашој парцели је предвиђено да се гради стамбени објекат П+3 према улици Лазе Лазаревића и П+4+Пк према улици Симе Матавуља. Имајући у виду да је планирана грађевинска парцела површине 1030 m<sup>2</sup> (укупна површина наших парцела), а да планирани објекти на нашој парцели заузимају свега 33%, предлажемо да се заузетост парцеле повећа на 40%, тако што би се повећала дубина објекта према улици Лазе Лазаревића са 12m на 14m, као и да се дода крило објекта према улици Симе Матавуља димензије 5x8m које би било орјентисано према дворишту. Такође сматрамо да наше парцеле треба да чине јединствену грађевинску парцелу, имајући у виду то да је фронт наше парцеле 16m (а површина 1030 m<sup>2</sup>) а фронт парцела са којом сте ставили обавезу спајања су по 11m (парцеле 7251/1 и 7252/1). Напомињемо да уколико нам омогућите формирање грађевинске парцеле по нашем предлогу, знатно би сте нам убрзали реализацију изградње планираних објеката на нашој парцели, обзиром на то да на суседним парцелама које у предлогу стоје за обавезу спајањана нашим парцелама стоји више власника који отежавају реализацију.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### Примедба број 151

Примедбу је поднео Тадић Александар (Адвокат Миливој Степанов)

Примедба се односи на парцеле 2656 и 2657 К.О. Нови Сад II.

Планом је предвиђено породично становање. Међутим, због постојеће трафостанице и висине суседне зграде, парцеле више нису погодне за породично становање. Из тих разлога пуномоћник странке предлаже измену плана тако што ће се на предметним парцелама предвидети изградња објекта за колективно становање.

Пуномоћник странке скреће пажњу да је парцела бр. 2657 у јавној својини Града Новог Сада.

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

### Примедба број 152

Примедбу је поднео Браћа Дринић доо Нови Сад Примедба се односи на парцелу бр. 5038/1, улица Петефи Шандора 14а.

На нашој парцели је предвиђено да се гради стамбени објекат П+2, а наш предлог је да се промени спратност објекта, тако да новопланирани објекат буде спратности П+2+Пс (повучен спрат). На овај начин би се висински усагласили са постојећим суседним објектом на парцели 5041/3 на који

имамо обавезу да наслонимо наш новопланирани објекат. Напомињемо да нашим објектом нећемо прећи висину слемена суседног објекта.

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

### **Примедба број 153**

Примедбу је поднео Браћа Дринић доо Нови Сад Примедба се односи на парцелу број 5181/5 (угао Вршачке улице и Булевара Патријарха Павла).

Планом је предвиђено да се на парцели гради стамбени објекат П+З+Пк, а наш предлог је да се промени обликовање објекта тако да спратност објекта буде П+4+Пс (повучен спрат). На Овај начин се не би повећала бруто квадратура објекта, као ни висина планираног објекта у предлогу плана, већ би се добило на комфору и квалитету стамбених јединица, такође би се допринело изгледу самог објекта који се налази на углу једне од најпрометнијих раскрсница на Телепу.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### **Примедба број 154**

Примедбу је поднео Доо "ПЛАМЕН ИНВЕСТ" Инђија . Примедба се односи на парцелу 7030, Хероја Пинкија бр. 44, а подносилац предлаже:

- Потребно је повећати индекс заузетости на 50%, што одговара и у складу са наменом за опште градски центар.
  - Површина парцеле 7030 је  $P=1262 \text{ m}^2$  (план. грађ. површина је  $P=1072,60 \text{ m}^2$ ), планом предвиђена заузетост је  $P=416,30 \text{ m}^2$ .
- Предлаже се повећање заузетости за  $P=120,00 \text{ m}^2$ , како би укупна заузетост била  $P=536,30 \text{ m}^2$ .

Са овим индексом се могу реализовати постојећи власници на парцели 7030 (6 физичких и 1 правно лице) и имати економску рачуницу изградње новог објекта.

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

### **Примедба број 155**

Примедбу су поднели Мирослав Војиновић, Радојка Латинковић, Иво Новаковић, Верица Новаковић, Георгије Најданов, Светозар Најданов, Милица Мијаиловић, Славица Ристић, Хорија Сомођи, Радован Јајић, Зорица Шнајдер, Добрија Момчилов и Слобода Вулетић Ми као власници парцела на подручју Телепе, на којима имамо породичне куће, сматрамо да се нацртом предложеног плана мора вратити могућност изградње зграда са четири стана на подручју овог

насеља. Ми смо оштећени немогућношћу продаје наших парцела будућим инвеститорима који би градили овакве зграде, док су неке наше комшије то урадиле и оствариле корист.

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

#### **Примедба број 156**

Примедбу је поднела Ивана Хамп. Примедба је иста као примедба број 52.

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

#### **Примедба број 157**

Примедбу је поднела Светлана Павловић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

#### **Примедба број 158**

Примедбу је поднела Дуња Ковачевић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

#### **Примедба број 159**

Примедбу је поднела Саша Стевановић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

#### **Примедба број 160**

Примедбу је поднела Биљана Поповић. Примедба је иста као примедба број 52.

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

**Примедба број 161**

Примедбу је поднео Адвокат Милан Ступар (у име Милосава Леловића) Примедбу подноси као власник парцеле бр. 5144 к.о. Нови Сад II. Предметне парцела је предлогом плана предвиђена за зелену површину, са још две суседне парцеле и то: 5141/1 и 5145. Пре овог предлога плана наведене парцеле су биле предвиђене за индивидуалну стамбену градњу. Моја горе наведена парцела се граничи са парц. бр. 5142 к.о. Нови Сад II, која је такође моја парцела, а на којој су изграђени стамбени и други објекти, које моја породица и ја користимо. Парцела бр. 5142 је у улици Богдана Шупута. Парцела бр. 5144 се у катастру непокретности води као парц. бр. 5144/1 и 5144/2 и излазе на улицу Богдана Шупута, а преко парцеле бр. 5142, што показује повезаност тих парцела у једну целину. Моје парцеле бр. 5142 и 5144 чине једну неодвојиву целину, с обзиром да је парцела бр. 5144 у ствари двориште за стамбене објекте изграђене на парцели бр. 5142. Цела концепција изградње објеката на парц. бр. 5142 је урађена с обзиром на повезаност и заједничко коришћење са парцелом бр. 5144.

Одзимањем предметне парцеле и претварањем у зелени појас, губи се сваки смисао и стамбених објеката и квалитета коришћења истих на парцели 5142.

Уопште није јасно како је могуће тако променити регулациони план и концепцију индивидуалне стамбене изградње дела Града Новог Сада претворити у нешто сасвим друго, потпуно непотребно, са огромним утицајем на живот становника Телера.

Молим вас да још једном преиспитате предлог плана и усвојите овај приговор, те парцеле које су предвиђене за зелену површину оставите у режиму индивидуалне стамбене градње.

Прилози: пуномоћ; извод са сајта РГЗ-а за парцеле бр: 5144/1 и 5144/2.

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

**Примедба број 162**

Примедбу је поднела Андреа Шћекић. Примедбе се односе на:

Планске параметре (спратност: приземље и спрат) за изградњу у улици Јожеф Атиле и Тирила и Методија

Као власник непокретности на овој локацији тражи већу спратност.

Ову своју примедбу подносилац образлаже следећим разлозима:

- Сматра да на конкретном месту мора бити дозвољена већа спратност, како би објекти били усаглашени са околином, као јединствена целина.

**ОБРАЗЛОЖЕЊЕ:**

Имајући у виду тренутну планску регулацију у погледу спратности, ја као сувласник непокретности на адреси Тирила и Методија бр. 58, изграђене на парцели 4786/1 К.О. Нови Сад II,

уписано у лист непокретности број 10803 К.О. Нови Сад II, улажем ову примедбу у циљу измене Плана детаљне регулације подручја Телера у Новом Саду и то у делу који се односи на предвиђену-дозвољену изградњу у погледу спратности објекта.

Чврсто стојим при ставу. да не постоји ни један једини разлог да се на локацијама - улицама Јожеф Атиле и Ћирила и Методија не дозволи градња објеката веће спратности, прецизније спратности: приземље и три спрата + поткровље (П+З+ПК).

Мишљења смо да је измена Плана преко потребна и не постоји оправдан разлог да се не дозволи градња веће спратности од прописане, шта више сматрамо да би објекти спратности : приземље и три спрата + поткровље (П+З+ПК), била оптимална величина изграђености објекта, како за околину, тако и за целокупан квартал.

Део Телера коме припадају предметне улице-парцеле, већ садрже објекте затражене спратности, па и доста веће спратности од промене која се овим путем предлаже (примера ради стамбена зграда грађевинског предузећа "ПРЕЗИДЕНТ", на самом почетку улице Ћирила и Методија, на кружном току, спратности је 7 спратова).

Имајућу у виду да на суседним парцелама, односно наведеним улицама већ постоје објекти овде предложене спратности, сматрамо да је повећање спратности потребно ради усклађивања тзв. кровних венаца, односно ради успостављања једне јединствене целине наведеног дела града.

Наведене парцеле-улице можда не припадају ужем градском центру, али са друге стране добра саобраћајна повезаност и непосредна близина, пре свега Булевар Патријарха Павла и улице Цара Душана који се налазе свега пар стотина метара од наведених парцела-улица, те посматрано и са транзитне стране затражена већа спратност објекта ни у најмањој мери не би утицала на стварање негативне фреквентности саобраћаја.

Близина горе два наведена булевару свакако утиче на већи развој комерцијалне делатности, па самим тим последично долази и до повећане потражње и то како за пословним простором тако и стамбеним простором у наведеном кварту.

Такође, треба нагласити и да на подручју обухваћеним планом нема заштићених културних добара, ни заштићених амбијенталних целина.

Будући да се спрам наведених парцела налази студентски дом "Европа" (колегијум), сматрамо да апсолутна кота будуће изграђених објеката треба да буде приближно као и кота горе наведеног дома.

Имајући у виду све горе наведено, подносилац приговора овим путем тражи од надлежног поступајућег органа, да преиспита своју одлуку која се односи на улице Ћирила и Методија и Јожеф Атиле, те након тога изврши измену Плана детаљне регулације подручја дела Телера, и дозволи изградњу објеката спратности : приземље и три спрата + поткровље (П+З+ПК), уместо Планом предвиђених нижих објеката.

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



**Примедба број 163**

Примедбу су поднели Ружица и Брацо Совиљ. Примедба је иста као и примедба 162,

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

**Примедба број 164**

Примедбу је поднео Зоран Мићић. Подносилац овим путем подноси примедбу на Нацрт ПГР-а простора у западном делу града на подручју Телепе (у даљем тексту ПГР), те предлаже измештање/уклањање заштитног појаса секундарног насипа која је уцртана у плану, а која прелази преко катастарске парцеле бр. 6579 к.о. Нови Сад II, која је у власништву подносиоца ове примедбе, те истиче следеће:

ПГР-ом је предвиђено задржавање постојећег заштитног појаса секундарног насипа, а чиме су у великој мери онемогућене могућности власника кат. Парцела у том подручју, те се они суочавају са проблемима који се огледају у немогућности било какве легалне градње или реконструкције објеката у том појасу, а што је, сматрам бесмислено из разлога јер су иза линије насипа, дакле према реци, већ изграђени велики комплекси за становање, те је тај део града потпуно урбанизован.

Стога није јасно шта тачно штити тај секундарни насип, када иза њега већ има неколико хиљада станова и кућа. Дакле, неспорно је да линија насипа треба да буде између између тих новосаграђених објеката и реке, а не да буде постављена неколико стотина метара даље.

Неспорно је да је у моменту постављања насипа на предметној локацији постојао разлог због кога је секундарни насип постављен на том месту, али урбанизацијом овог дела града, постојање истог је изгубило сваки смисао, а као што сам претходно навео, заштитни појас тог насипа у великој мери ограничава права власника парцела које тај појас захвата.

Због свега горе наведеног, подносилац предлаже да се његова примедба усвоји, на начин како је предложено у првом ставу ове примедбе, те да се такво решење имплементира и кроз план детаљне регулације тог простора.

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

**Примедба број 165**

Примедбу је поднео Пламен Инвест Доо Инђија. Примедба се односи на парцелу број 7029. К.О. Нови Сад II. Поштовани, овим путем подносимо примедбу на план генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепе у Новом Саду која се односи на парцелу број 7029 К.О.

Нови Сад II. Тренутно на јавном увиду на нашој парцели је предвиђено да се гради стамбени објекат П+2, наш предлог је да се промени обликовање објекта тако да спратност објекта буде П+3 са 50% заузетости главним објектом + 10% заузетости са приземним пословним анексом, зато смо обезбедили довољно паркинг места у сутерену и дворишту. Такође вас молимо да нам омогућите формирање препуста у ширини 1,м.

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

### **Примедба број 166**

Примедбу је поднео AirPort Доо Нови Сад. Поштовани, овим путем подносимо примедбу на план генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепу у Новом Саду која се односи на парцелу број 5164/2,5175/1,5173/1, 5176/3 и 5174/1(угао Вршачке улице и Булевара Патријарха Павла). Тренутно на јавном увиду на нашој парцели је предвиђено да се гради стамбени објекат П+3+ПК, наш предлог је да се промени обликовање објекта тако да спратност објекта буде П+4+Пс (повучени спрат), на овај начин се не би повећала бруто квадратура објекта као ни висина планираног објекта у предлогу плана, већ би се добило на комфору и квалитету стамбених јединица, такође би се допринело изгледу самог објекта који се налази на углу једне од најпрометнијих раскрсница на Телепу.

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

Примедбе које су достављене ван рока:

### **Примедба број 167**

Примедбу је поднео Јасмин Шуша Нови Сад. Примедба се односи на парцелу број 7147 на којој се планира предшколска установа. Предлог је да се врати претходна намена, с обзиром на то да подносиоц примедбе на парцели има стамбени објекат.

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

### **Примедба број 168**

Примедбу су поднели Нилинка Валентовић, Софија Јелић, Мирјана Пушкаш, Душан Цветковић, Александер Стојићевић, Сандра Барцал, Душица Милосављевић, Дара Качавенда, Нина Кнежевић, Миодраг Кнежевић, Андрија Зарија, Милан Нанђа, Игор Свитлица, Светлана Бошковић, Ђорђе Бегећ, Драган Капор, Марсеј Грошко, Наташа Бачинац, Ивана (Стојиловић) Маринковић, Софија Јелић, Бранко М., Ивана М., Маријана Јанковић, Небојша Николић, Љубомир Моромилов, Тијана Жујић, Јелена Чиплић, Драган Маравић, Весна Близанац, Ивана Матић, Мирела Кљаић, Саша Савић, Бранислава Бодрожић, Александар Калањ, Драгиша Калањ, Карло Валентовић, Срђан

Палић, Каролина Калањ, Андрија Вукајловић, Дара Рађен, Зорица Калањ, Мирјана Аничих, Милана Аничих, Розација Барцал, Станко Нуждић, Милош Папић, Бранимир Вакањац, Јелица Милић, Мирко Аврамовић, Маја Манојловић; Божена Којић; Мирза Ибраковић; Дијана Величковић; Драган Влашић; Душица Јовичић; Слободан Бојковић; Невена Ковачевић Васић; Наталија Попов; Наталија Живковић; Милица Обрадовић; Мандица Љиљак; Зита Вајда Шпирић; Слађана Малиновић; Дејан Поповић; Дарко Попов; Љубица Поповић; Никола Камајић; Немања Свркота; Никола Шпирић; Дарко Топић; Јелена Ковачевић Воргучин; Тамара Глуховић; Драгана Мисић; Данијела Томовић; Анита Брзаковић; Дејан Вујичић; Катица Жигић; Радоман Радоман; Андреј Матијевић; Дијана Матијевић; Верона Ури; Марија Мијајловић; Лидија Ђокић; Марко Попадић; Иван Ричић; Јованка Мазалица; Бисерка Милошевић; Амила Цапар; Ститамица Ченан; Милица Анђушић; Андријана Попадић; Тијана Санал; Јармила Дурошка; Новак Марија; Милица Радошевић; Јована Живојновић; Момчило Дакић; Радивој Малетин; Валентина Калај; Слободан Тркуља; Пеђа Мишић; Галина Петровић; Јадранка Далмација; Габријела Мишенген; Александра Стојановић; Зоран Маленица; Катица Маленица; Драгана Вукајловић; Боривој Крстић; Милка Ранојлов; Ивана Јуришин; Данијела Фаркаш; Весна Марковић; Милош Јуришин; Зоран С. Стојадиновић; Војислав Нинковић; Марија Грбић; Станислав Дамјанов; Бранислава Дамјанов; Владимир Жигић; Горица Савић; Ружица Хајдош; Димитрије Крстић; Милош Бојић; Милан Радовановић; Слађана Ољача; Радован Ољача; Свјетлана Ољача; Владан Враголић; Маријана Опачић, Слободан Остојић; Апатовић Вида; Остојић Владимир; Зорана Стојанов; Драгица Нинковић; Марко Позерсић; Наташа Шербеђија; Данијел Шимо; Јелена Лазић; Дејан Павловић; Ђорђе Станић; Игор Савић; Сузана Цветановић Крстић; Зоран Крстић; Ана Живановић; Ненад Растилић; Роберт Чех; Јованка Стојаковић; Тамара Мандић; Милош Вранешевић, Милица Јовановић, Душан Ђурчин, Јованка Стојановић, Милан Барош, Милош Вукић, Милан Обрадов ић, Сања Живковић, Милан Ђенге, Ненад Јовановић, Владимир Филиповић, Норберт Чорба, Мирослав Ворешевић, Весна Врањковић, Светко Врањковић, Емилија Стојановић, марина Витковић, Милорад Роквић, Јелена Барош, Роберт Кот, Слађана Љубиичић, Брајан Брковић, анђелка Самарцић, Маја Самарцић Лукић, Маша Павловић, Оливера Милановић, Гордана Кошанин, Светлана Верешевић, Владимир Ивковић, Ђуро Јовић, Звездана Гладовић, Далибор Савић, Тања Лаздревић, Золтан Золтан, Марјан Клајн, Мирјана Ђурић, Александра Моћевић, Марко Моћевић, Александра Тасковић, Драгана Бањанин, Ана Прокић, Срђан Плавшић, Јелена Јовић, Ристо Столић, Слободан Мартић, Милијана Столић, Јелена Ђеранић, Александар Лазаревић, Јован Марковић, Весна Томић, Милан Станић, Борис Ђетковић, Зора Роквић, Илинка Станић, Даница Станић, Милан Булајић, Сретен Танацковић, Драгана Танацковић, Марија Частван, Сара ласица, Данијела Ивковић, Татјана Марић, Марина Лазић Рунцановић, Милица Десница, Ева Попић, Ања Берић Радучај, Витомир Васић, Милан Орлић, Драгана Михаљица, Олга Беговић, Сима Оканов, Живојин Петров, Славица Димитријевић, Душан Величковић, Сава Вукајловић, Иван Поповић, Наташа Поповић, Татјана Молдваи, Мира Радоман, Јасмина Контић, Ливија Нешковић, Милица Видовић, Ђорђе Дамјанов, Радинка Ђураков Ољача, Божислав Радочај, Златко Рељановић, Марин Полексић, Зорица Војводић, Марин Карин, Иван Крајцер, Дејан Периз, Миља Михаљица, Јелена поповић, Миљана Брзак, Миљана Брзак, Душан Главинић, Магдалена Говорчин, Душан Млинко, Никола Говорчин, Станислав Крајцер, Јован Вучковић, Митра Вучковић; Софија Рељановић; Сретенка Цвејанов; Радомир Ђириловић; Љиљана Ђириловић; Никола Вујичић; Горан Крунић; Ратко Милићевић; Славица Малиновић Милићевић; Зоран Јевтић; Изабела Беговић, Срђан Пејић; Никола Живковић, Антун Важонић; Валерија Важенић; Ружица Бокаћ; Вукица Ердељан; Слободан

Јовић; Лидија Стошић; Филип Петровић; Емил Курлинак; Александар Дојчић; Спасенија Санжак;  
 Катарина Мијатовић; Мирјана Јоковић; Горан Пејић; Ненад Ласица; Небојша Нешковић; Милош  
 Ђурић; Бранислава Кнежевић; Ружица Баришић, Мирјана Мијатовић; Татјана Мијатовић;  
 Алксандар Живанов; Милан Дамњановић; Тамара Миљатовић; Ивана Дамњановић; Маринко  
 Миљатовић; Верица Сечи; Ђуро Мијатовић; Душан Кривошија; Маријана Басара; Бранко Пановић;  
 Јелена Пановић; Слободан Ердевик; Драгана Рајков; Владимир Стаменковић; Никола Драгић; Иван  
 Младеновић; Богданка Јованов Стојанов; Владимир Стојанов; Филип Стојановски; Мирослав  
 Попов; Милена Попов; Јелена Јовановић; Татјана Ердевик, Александар Стојановић; Никола Стеља;  
 Дражен Седлар; Александар С., Љиљана Ђурић; Душан Обрадовић; Тијана Станић, Роберт  
 Тало, Томић Ангелина, Мандић Јелисавета Александра Томић- Коларски, Милица Босанац Вујичић,  
 Линда Терзић, Андреа Цапар, Душан Вукић, Јелена Вукић, Јован Лукић, Ненад Дамјанов, Душан  
 Дамјанов, Корнел Ђивеси, Вукашин Бајић, Богдан Боровац, Бојан Кнежевић, Весна Благојевић,  
 Јасмина Ђурчић, Бранислав Ђурчић, Богдан Рашић, Јованка Гавранчић, Драгослав Гавранчић,  
 Божидар Станковић, Хелена Станковић, Силвија Цапар, Тања Кљајић, Стефан Мишић, Тања  
 Голуша, Зоран Цветковић, Дијана Цветковић, Марија Вукић, Данило Копривица, Љубиша Вукић,  
 Бранка Пилић, Снежана Божанић, Олгица Јерковић, Душко Јокић Александар Роцков, Марио  
 Станић, Терезија Станић, Ксенија Бајић, Ксенија Исаиловић, Милош Кудус, Весна Дукаи, Богдан  
 Жеравица, Зорица Станковић, Ева Хатала, Тијана Бјелобрк, Наташа Стевановић, Бојана Лончар,  
 Данко Паскаљевић, Никола Латић, Миланка Милошевић, Анђелка Марковић, Дамир Ђукић,  
 Владимир Ба, Синиша Мазалица, Зорица Тодоровић, (нечитко име) Тодоровић, Сузана  
 Скендеројски, Катарина Мељих, Ивана Кантар, Светлана Мацановић, Марко Лубурић, Цвета Пеце,  
 Марина Јеремић, Ружица Димовић, Нина Богдановић, Александар Гелер, Ђуја Новаковић,  
 Славољуб Јовановић, Александар Баћић, Јасна Маринковић, Горан Ђерић, Инес Убанек, Тамара  
 Морача, Бојана Бодрога, Милован Тојага, Слободанка Тојага, Љубица Миленковић, Тибор  
 Скотовић, Милан Ралић, Владо Ховац, Сања Бијеловић, Миланка Поповић, Дубравка Ивковић,  
 Маја Јокић, Ивка Нађбаби, Зоран Радоман, Милена Бојић, Ђорђе Илић, Тереза Чамбор, Игор  
 Марков, Драгослава Апић Шијачки, Ирена Вучић, Драгица Ханђа, Слободан Шекеровић, Паула  
 Кухајда, Желька Стевановић, Горица Пајић, Јелена Лагатор, Сибил Хорват, Јована Радман, Верона  
 Марков, Драгана Шкрбић, Лана Лесковац, Марија Медаков, Наташа Мећашев, Александар  
 Веселиновић, Милан Плековић, Лука Ђуровић, Татјана Живковић, Ђорђе Поповић, Дубравка  
 Ераковић, Ивана Поповић, Даница Вешковић, Златко Амбришак, Игор Петковић, Валерија Динић,  
 Александра Дилберовић, Алекса Бјелобрк, Данијела Субић, Предраг Делић, Јован Јовић, Олга  
 Дрчелић, Милорад Илић, Марија Павловић, Предраг Милошевић, Јелена Хорват, Илона Хорват  
 Урбан, Едмонд Макашци, Станислава Стевановић, Небојша Ђурчић, В. Субашић, Миа Кнежевић,  
 Романа Кнежевић, Драган Ђорђевић, Илић Јелена, Шмит Дејана, Милан Илић, Милош Николић,  
 Милош Кнежевић, Реља Тамара Глишић-Кривошија Перковић Љубица Марина Попов Иван Филеп  
 Лешевић Небојша Јелена Самарција Иван Живковић Александар Пушкаш Новаковић Милица  
 Данило Максимовић Стефан Живковић Јовановић, Михајло Варга, Моника Јелић, Предраг Елена  
 Слевак Горан Варју Марија Варју Давид Мајтан Роберт Кухајда Кодтић Јелена Танасије Буловић  
 Мина Јелачић Бојана Анђелковић Милена Црњак Ана Цветковић Никола Младеновић Сузана  
 Младеновић Мирослава Немет Ивана Игњатовић Марко Војновић Ерчан Хума Ана Тодоровић  
 Миленко Васић, Зоран Англовски, Бојан Дрчелић, Кристина Шимон, Миљан Сајдл, Сања  
 Обрадовић, Драган Бабић, Никола Павловић, Радован Влајковић, Новак Ераковић, Љиљана  
 Поповић, Милена Самарцијево, Адам Фаин, Ерне Симић, Милованка Јуруковски, Зоран

Чобановић, Младен Биковић, Љиљана Панић, Слободан Ђинић, Роберт Пап, Јасенка Штеванов Станојковић Драган Јурковић Бранка Јурковић Емил Кишгеци Ален Асуси Соња Баћић Синиша Милановић Синиша Радановић Маја Ружичић, Славица Стојковић, Лугоња Милица Шандора Пастор Кристина Кухајда Салак Илинка Сања Петров Милутин Кокотовић Драган Гвозденовић Софија Сацаков Стеван Филиповић Ивана Аџић Пољак Данило Отић Ивана Михајлов Светлана Пејчић Ивона Остојић Јелена Басарић Слађана Панић Басарић ВелишкаЖарко Јованов Шекеровић Данијела Данијела Јовчић Драгана Ђапић Рушкуц Федор Пупић Сара Јелисавета Ј. Андреа Немет Светозар Вељовић Милијана Делибасић Кемсић Бранко Даушан Клипа Маја Стојиљковић Сташа Николић Ладислав Поша Бобан Борис Даниела Марков Јелена БркићЈустина Поша Срђан Стојиљковић Милош Николић Ђорђе Јовановић Гаварић Марко Светлана Брацановић Хорват Рудолф Бранкица Свијић Варга Ф. Љиљана Спасојевић, Станко Брацановић, Анђела Бурић Марко Марковић Веселин Жвиждак, Немања Гавриловић Бранислав Потих Пеђа Јовановић Тамара Андо Милојка Митровић Јулија КапорњајиЈасмина Марић-Биреш Вера Козоморић Матеја Маричић Анђелија Вучуревић Зоран Бабин Владимир Ашћерић Кошутих Ђорђе Драган Живковић Вања Живковић Раца Биљана Миљко Обрадовић Биљана Обрадовић Бојана Живковић Мирослав Хорватски Гордана Хорватски Саво Ражић Александар Ткалец Марина Радосављевић Стана Летић Маја Љубојевић Андреј Станчић Биљана Савић Мирчетић Д. Биљана Савић Горадана гона, Мирослав Радић, Маријана Васић Стејепановић, Татјана Бобић, Влада Петровић

Примедба је иста као примедба број 52.

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

\* \* \*

Комисија сматра да је Нацрт плана потребно допунити тако да се у општим правилима за породично становање наведе да је могућа изградња у непрекинутом низу уз сагласност комшија, као и да је у оквиру ове намене могуће планирати објекте за технички преглед.

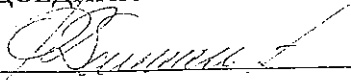
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

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

Овим Извештајем ставља се ван снаге Извештај број V-35-720/21 од 24.02.2022. године.

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.

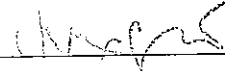
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

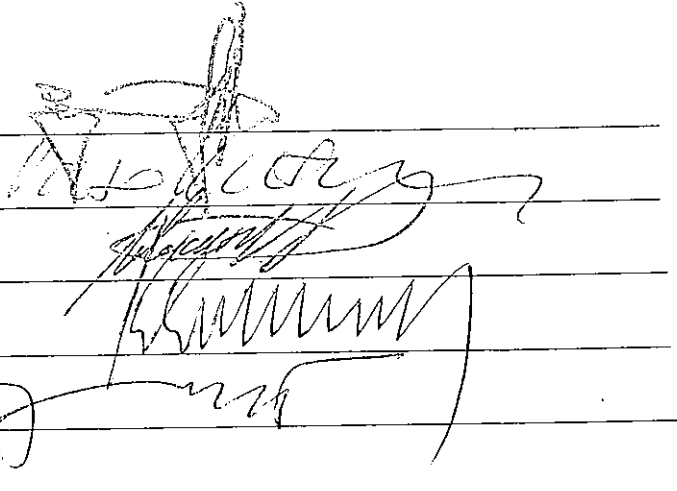
1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

5. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-720/21  
Дана: 04.11.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА У ЗАПАДНОМ ДЕЛУ**  
**ГРАДА НА ПОДРУЧЈУ ТЕЛЕПА У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду, обављена је на 140. седници која је одржана дана 04.08.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова и 153. седници која је одржана дана 04.11.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

140. седници присуствовали су: Радоња Дабетих, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

153. седници присуствовали су: Радоња Дабетих, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазих, секретар Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера 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 стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 03. јуна 2019. године до 17. јуна 2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 140. седници одржаној 04.08.2021. године Комисија за планове започела је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду и том приликом Комисија је донела Закључак број V-35-720/21 од 04.08.2021. године којим се одлаже доношење коначног става на Нацрт плана.

На 153. седници одржаној 04.11.2021. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду и том приликом Комисија је констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребне корекције.

Комисија сматра да је нацрт плана потребно кориговати на следећи начин:

- парцелу број 7425/2 потребно је наменити за општеградски и линијски центар и увести специфична правила градње за ову парцелу,
- у тексту Нацрта, на 79. страни, навести који су радови предвиђени за објекте изграђене на парцели која по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене,
- у тексту Нацрта, на 81. страни, преформулисати део који се односи на степен заузетости на парцели за намену породично становање,
- у тексту Нацрта, на 85. и 96. страни потребно је преформулисати правило за одступање од површине парцеле тако да се наведе - „Изузетно, због реализованих суседних парцела, парцеле могу бити мање површине (до 450 m<sup>2</sup>) уз задржавање постојеће ширине уличног фронта парцеле“,
- у тексту Нацрта, на 91. страни у делу „Обезбеђење приступа“ потребно је изоставити део „Изузев у хитним случајевима, не дозвољава се приступ возилима до објеката са коловоза Булевара патријарха Павла“,
- у тексту Нацрта, на 97. страни код навођења минималне површине стана уместо "у складу са" , потребно је навести "односно према". На истој страни потребно је изоставити услов за максималну висину 16 m до слемена објеката у Вршачкој улици,
- у тексту Нацрта, за намену општеградски и линијски центри потребно је дефинисати услов да је уз Суботичку улицу могућа изградња чисто стамбених парцела са степеном заузетости до 40%, а уколико се на парцелама уз Суботичку улицу граде објекти са минимално учешћа 20% пословања тада је степен заузетости на парцели 50%,
- у тексту Нацрта, на 106. страни потребно је преформулисати услов за озелењавање тако да се изостави део „зависи од величине комплекса“,
- у тексту Нацрта, на 112. страни, код навођења услова за оградавање, потребно је навести одговарајући подзаконски акт - правилник,
- у тексту Нацрта, на 128. страни, преиспитати наведене нагибе рампи,
- у тексту Нацрта, дефинисати под којим условима је спратност објеката П+3 у блоку 390 у намени општеградски и линијски центар,
- у тексту Нацрта, потребно је навести да се правила која нису дефинисана планом одређују одговарајућим Правилником,
- у тексту Нацрта, приликом дефинисања правила за паркирање, потребно је на местима где се наводи „локал“ заменити са „пословни простор“, као и наводити нето површине пословног простора у односу на паркинг место,
- парцелу број 1739/5 К.О. Нови Сад II потребно је наменити за површину јавне намене-саобраћајну површину, и укинути могуће обједињавање са парцелом број 1741/1 К.О. Нови Сад II,



- у тексту Нацрта, у општим правилима потребно је дефинисати да је паркирање могуће у приземним етажама објеката са дворишне стране за намене вишепородично становање и општеградски и линијски центри, и то у целој висини приземне етаже,
- у тексту Нацрта, не наводити појединачно примере за делатности која имаји штетна дејства на становање,
- у тексту Нацрта, дефинисати на којим фасадама је могуће формирање препуста као и максималан проценат заузетости фасаде препустима,
- у тексту Нацрта, код услова за формирање повучене етаже, потребно је изоставити део где се наводи пројектовање надстрешница од лакних или транспарентних материјала, а дати могућност наткривања конзолно препуштеним елементима до основног габарита објекта,
- у тексту Нацрта, ускладити општа правила са правилима за породично становање, јер се на 71. страни наводи „без складишта“, а на 77. страни „Могући су слободностојећи објекти магацина...“,
- у тексту Нацрта, за намену породично становање дати могућност (а не обавезу) формирања пасажа за објекте у непрекинутом низу,
- у тексту Нацрта, на 81. страни део „Обликовање објеката“ преформулисати тако да се поткровље може формирати као повучен спрат са повлачењем фасадног платна до габарита косог крова формираног са назитком 1,6 m,
- у тексту Нацрта, за намене општестамбене зоне и општеградски и линијски центри потребно је дефинисати услове за формирање крова и начин коришћења простора у волумену крова, за објекте за које није планом назначено поткровље - Пк,
- потребно је приказати обавезно обједињавање парцела бр. 5747/4 и 5748/3, јер планирани габарит на парцели бр. 5748/3 није могуће реализовати на приказани начин,
- потребно је прецизније дефинисати услове за формирање парцеле планираног објекта на углу Булеvara Европе и Улице Хероја Пинкија, односно да ли се парцела формира под габаритом планираног објекта,
- укинути обавезно обједињавање парцела бр. 2829/1 и 2829/2, јер је парцела бр. 2829/1 намењена за површину јавне намене – разноврсне јавне службе, док се парцела бр. 2829/2 налази у оквиру површина осталих намена и предвиђена је за породично становање,
- потребно је у оквиру истог графичког прилога приказати обавезна и могућа обједињавања парцела (на површинама јавне намене и на површинама осталих намена),
- зоне изградње планираних објеката које су графички приказане у оквиру планираних намена потребно је прецизно дефинисати котама,
- потребно је на графичким прилозима назначити објекте за који су издати урбанистички услови,
- потребно је графички направити јаснију разлику у приказивању планиране регулационе линије, планиране грађевинске линије и линије разграничења спратности, односно дефинисати их различитим бојама,
- потребно је позиције свих планираних грађевинских линија дефинисати котом,
- потребно је прецизно дефинисати начине формирања планираних регулационих линија, у смислу приказивања свих потребних елемената (фиксна тачка, углови од 90°, 180° и сл),
- потребно је укинути обавезу формирања парцела за трансформаторске станице и у текстуалном делу дати услове за њихово формирање,
- размотрити померање планиране регулационе линије у блоку 415 до источне границе парцеле 4606,
- размотрити постављање линије разграничења спратности (По+2+Пк, П+4, П+5) у блоку 494 за део где је предвиђена разрада урбанистичким пројектом.

Напомена: Уз Извештај о извршеној стручној контроли, шаљемо Вам и графичке прилоге са назначеним местима на којима су уочене потребне исправке. Међутим, потребно је пажљиво прегледати целокупан обухват плана, ради уочавања евентуалних додатних места које је потребно кориговати и допунити, а по претходно наведеним примедбама.

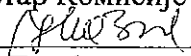
Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепа у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", 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).

Овај Извештај је саставни део Записника са 153. седнице Комисије за планове од 04.11. 2021. године.


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 за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије

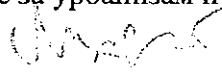
  
Јасмина Лазих, маст.инж.арх.

Председник Комисије

  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
Дејан Михајловић