

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-299/2022-II
Дана: 09. септембра 2022. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-299/2022-II од 09. септембра 2022. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.



ГРАДСКИ НАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 163. седници одржаној 09. септембра 2022. године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник).

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :

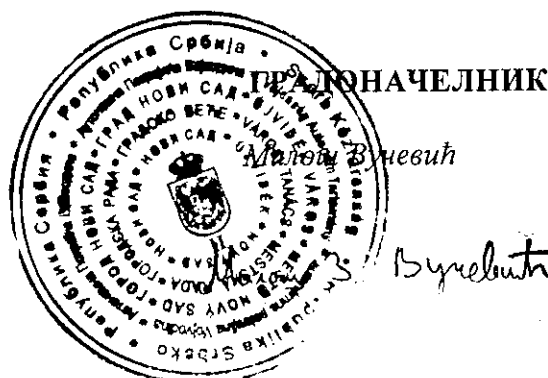
"1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) пре излагања на јавни увид са 177. седнице од 21.04.2022. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) са 4. седнице Комисије за планове од 21.07.2022. године.

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

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

- Милован Амиџић, члан Градског већа Града Новог Сада, а за повереника :
- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-299/2022-II
Дана: 09. септембра 2022. године
НОВИ САД



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2022-206
13. мај 2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник)

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник).

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта одлуке о изменама и допунама плана генералне регулације.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Ђорђевић



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ОДЛУКУ

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) („Службени лист Града Новог Сада“, број 60/20), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22 и 27/22 – др. план) (у даљем тексту: План) за локалитет Дневник, укупне површине 0,86 ha, у Катастарској општини Нови Сад I.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на пресеку осовине Булевара ослобођења и продуженог правца северне границе парцеле број 10225/5. Од ове тачке у правцу истока, граница прати претходно описан правац и северну границу парцеле број 10225/5 и њеним продуженим правцем пресеца парцелу број 10210/3 и долази до западне границе парцеле број 10208/2, затим скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 10208/2 и долази до тромеђе парцела бр. 10208/2, 10210/4 и 10237/1. Даље, граница скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 10237/1, затим скреће ка југу, прати редом источну границу парцеле број 10237/1, планирану регулациону линију трансформаторске станице (постојећи објекат), источну границу парцела бр. 10237/1 и 10237/2 до тромеђе парцела бр. 10237/1, 10241 и 10590 (Гајева улица) прати источну границу парцеле број 10237/1. Од ове тачке продуженим правцем јужне границе парцеле број 20241 долази до осовине Гајеве улице, затим скреће ка југу, прати осовину Гајеве улице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 10242/2. Даље, граница скреће ка западу, прати претходно описан правац и јужну границу парцеле број 10237/1 до тромеђе парцела бр. 10237/1, 10237/3 и 10261 (Булевар ослобођења) и продуженим правцем границе парцела бр. 10237/1 и 10237/3 долази до осовине Булевара ослобођења. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Булевара ослобођења и долази до почетне тачке описа границе одлуке о изменама и допунама Плана.

Члан 2.

У Плану одељак „7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ пододељак „7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „7.1.1. Измене важћих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације“ став 1. алинеја девета мења се и гласи:

„- део урбанистичке целине 12 (део између осовине Булевара ослобођења и планираних и постојећих граница парцела, северно од комплекса „Дневник“) – измена број 6а;“ .

После алинеје девете додаје се нова алинеја десета која гласи:

„- део урбанистичке целине 12 (комплекс „Дневник“) – измена број 6б. “.

Досадашње алинеје 10. до 24. постају алинеје 11. до 25.

У одељку „8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА“ пододељак „8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „8.1.3. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама“ подтачка „8.1.3.10. Део урбанистичке целине 12“ став 1. мења се и гласи:

„На графичком приказу број 4 „Начин спровођења плана генералне регулације“ у размери 1:5000 и на графичком приказу број 7 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500, означене су локације на којима се мења план генералне регулације и план детаљне регулације који је на снази, и за које је основ за реализацију овај план. Измене планова детаљне регулације који су на снази, а налазе се у оквиру урбанистичке целине 12, означене су бројевима: 5, 5а, 6, 6а, 6б, 7, 11, 14, 24, 25 и 27. Максимална зона изградње и спратност објекта дефинисани су на графичком приказу број 6 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ у размери 1:2500, и на графичким приказима бр. 4.1 и 4.2 у размери 1:1000.“ .

Део: „Пословни објекат и комплекс „Дневник““ замесује се делом: Пословно-стамбени комплекс „Дневник“, који гласи:

„Пословно-стамбени комплекс „Дневник“

Парцела комплекса „Дневник“ је у оквиру површина осталих намена.

Намене планираног комплекса је пословно-стамбена, тако да се пословању намењује 51 %, а становању 49 % укупних садржаја. Индекс изграђености је максимално 5, а индекс заузетости до 75 % у односу на парцелу комплекса.

Задржава се постојећа парцела у највећем делу, односно не планира се нова парцелација и препарцелација, осим мањих корекција у северном делу комплекса у складу са графичким приказом. Улична грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

У оквиру комплекса планира се реконструкција и надоградња постојећег објекта и изградња нових објеката унутар дефинисане максималне зоне изградње. Спратност објеката унутар комплекса је од 3По+П до 3По+П+Мез+12, у складу са графичким приказом.

Пословни део планираног комплекса обухвата постојећу кулу Дневника са планираним зонама нове изградње. Постојећа кула Дневника, спратности По+П+10 се задржава, а може се надоградити до спратности По+П+12. Уз источни обод куле Дневника гради се пословни објекат спратности 3По+П+Мез+12 који се функционално повезује са постојећом кулом и чине јединствену пословну кулу. Уз северни, западни и јужни обод постојеће куле планира се доградња приземних анекса, према графичком приказу број 2.

На пословни део комплекса наслања се стамбени део спратности 3По+П+Мез+3–3По+П+Мез+12. Стамбени део комплекса је у западном делу уз пословну кулу Дневника највише спратности, а каскадно се спушта према Гајевој улици, према графичком приказу број 2 тако да спратност објекта у Гајевој улици буде 3По+П+Мез+3. У овој зони пословање је обавезно у приземљу и етажи мезанина.

Северно и јужно од стамбеног дела комплекса планирају се пословни садржаји у приземљу, а повучена етажа је могућа у зони стамбеног објекта у висини мезанина на максимално 1/3 површине.

Приликом изградње нових делова комплекса елементи заштите ископа не смеју прећи грађевинску линију подземне етаже.

Између објеката се могу формирати слободне и озелењене површине за пешачку, и комуникацију интервентних, возила снабдевања и друго.

Висина пода приземља пословних садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Обликовање објеката је савременим архитектонским изразом. Кровови се формирају као равни или као кровови са малим нагибом, до 10 %. Могуће је формирање зелених кровних вртова. Планирају се препусти на фасади (еркери, балкони, улазне надстрешнице и остало) ширине до 1, 20 m на свим површинама фасаде.

Паркирање возила се решава у оквиру парцеле комплекса, односно у планираним подрумским етажама у зони изградње нових објеката, по нормативу једно паркинг-место на 70 m² пословног простора, односно једно паркинг-место по једној стамбеној јединици. Планирају се три подрумске етаже, а како би се задовољио број неопходних паркинг и/или гаражних места, број етажа подрумске гараже није ограничен. Приступ гаражи се планира посредно са Булевара ослобођења (преко колско-пешачке саобраћајнице) и из Гајеве улице.

У оквиру објекта или планиране гараже планирају се бициклане односно зоне за паркирање бицикла, и то по оквирном нормативу једно место за паркирање бицикла по стану за стамбени део, односно једно место за паркирање бицикла на 100 m² бруто површине пословног простора, односно на 5 запослени или посетилаца.

На слободном делу парцеле планирају се зелене површине, манипулативне површине, комуникације и друго.

Прикључне 20 kV и 0,4 kV водове до ТС „Гајева“ у будућем стамбено-пословном комплексу „Дневник“ је потребно изместити изван зоне изградње планираних објеката, пре изградње комплекса. Каблови се могу водити и у кабловским каналима у сутерену објекта. Тачне трасе измештања ће се одредити приликом израде пројектно-техничке документације, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Приступ постојећој ТС „Гајева“ је потребно обезбедити преко планиране саобраћајнице и планираног колског приступа у комплекс (наткривени пролаз на нивоу приземља) са Булевара ослобођења. Приступни пут за возило мора да има ширину минимално 3 m, а висина наткривеног пролаза мора бити минимално 3,8 m (светле мере).

Снабдевање електричном енергијом будућег комплекса ће се решити изградњом нове ТС у оквиру једног од објеката или на слободним површинама у оквиру комплекса, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Планира се озелењавање парцеле комплекса у складу са општим архитектонским концептом. Озелењавање је могуће и у деловима северне и јужне ободне зоне, изнад подрумске гараже, у форми зеленог кровног врта. Препоручује се формирање кровних вртова на свим површинама равних кровова где је то могуће.

Приликом уклањања објекта штампарије, спровести мере које ће према важећим прописима омогућити безбедно уклањање могућег загађења које се акумулирало у периоду рада.

У оквиру овог комплекса налази се и парцела намењена трансформаторској станици.

За реализацију пословно-стамбеног комплекса „Дневник“ обавезна је разрада урбанистичким пројектом.“

У подтачки „8.1.5. Нумерички показатељи за урбанистичке целине и делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације“ „Табела: Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама“ део „УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР“ и део „УКУПНО“ мењају се и гласе:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР (лок. 5, 6, 7 и 14) и део који се реализује на основу ПГР и ПДР (лок. 11 и 25)	
Површина делова урбанистичке целине 12	1,06 ha
Површина под стамбеним објектима (брuto)	2.716 m ²
Развијена површина стамбених објеката (брuto)	20.655 m ²
Број станова	281
Број становника	544
Површина под пословним објектима (брuto)	7.037 m ²

Развијена површина пословних објеката (бруто)	24.210 m ²
Површина под објектима гараже (бруто)	104 m ²
Развијена површина објеката гараже (бруто)	104 m ²
Укупна површина под објектима (бруто)	9.857 m²
Индекс заузетости	75 %
Укупна развијена површина објеката (бруто)	44.969 m²
Индекс изграђености	4,24
УКУПНО	
Површина урбанистичких целина за које је основ ППР (бруто)	53,84 ha
Површина урбанистичких целина за које је основ ППР (нето)	35,83 ha
Површина под стамбеним објектима	81.849 m ²
Развијена површина стамбених објеката	573.388 m ²
Број станова	7.375
Број становника	20.627
Нето густина становања	563 ст/ha
Бруто густина становања	380 ст/ha
Површина под пословним објектима	26.278 m ²
Развијена површина пословних објеката	99.908 m ²
Површина под објектом здравствене установе (бруто)	860 m ²
Развијена површина објекта здравствене установе (бруто)	1.155 m ²
Површина под објектима предшколске установе (бруто)	4.725 m ²
Развијена површина објеката предшколске установе (бруто)	7.869 m ²
Површина под објектом основне школе (бруто)	2.248 m ²
Развијена површина објекта основне школе (бруто)	4.839 m ²
Површина под објектима гараже (бруто)	8.781 m ²
Развијена површина објеката гараже (бруто)	31.238 m ²
Површина под објектом склоништа	2.157 m ²
Развијена површина објекта склоништа	2.785 m ²
Површина под објектом аутоматске телефонске централе	492 m ²
Развијена површина објекта аутоматске телефонске централе	492 m ²
Површина под објектима МУП-а (бруто)	3.931 m ²
Развијена површина објеката МУП-а (бруто)	10.108 m ²
Површина под објектима специјалне намене (бруто)	1.093 m ²
Развијена површина објеката специјалне намене (бруто)	5.465 m ²
Укупна површина под објектима (бруто)	143.444 m²
Индекс заузетости (нето)	36,8 %
Индекс заузетости (бруто)	25,5 %
Укупна развијена површина објеката (бруто)	785.309 m²

Индекс изграђености (нето)	3,55
Индекс изграђености (брuto)	2,35

“

У пододељку „8.4. Правила уређења зелених и слободних површина“ пре дела „Урбанистичке целине 1, 4, 5, 8, 9 и 12“ додају се четири нова става која гласе:

„Приликом уређења зелених и слободних површина, избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Удео једне врсте ограничава се на 10% од укупног потенцијала (предност дати садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Избегавати садњу инвазивних врста: дивљи дуван (*Asclepia syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Приликом спровођења земљаних радова, сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње.

Уколико се у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа који би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријава Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица. “.

У делу „Улично зеленило“ после става 4. додаје се нови став 5. који гласи:

„Постојећи дрворед платана у оквиру регулације Булевара ослобођења обавезно се задржава и штити адекватним техничко-технолошким мерама приликом извођења радова.“.

Досадашњи став 5. постаје став 6.

У делу „Зеленило у оквиру других намена“ после става 8. додају се два става која гласе:

„На слободним деловима горње етаже подземне гараже пословно-стамбеног комплекса „Дневник“ планира се формирање полуинтензивно озелењеног кровног врта. Препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање кровних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом

садити у бетонске касете димензија 1,5×1,5×1,2 m са перфорираним странама (отвори пречника 150 mm). Простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја у оквиру кровног врта треба предвидети просторе за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном или других садржаја за кориснике простора, а све у складу са потребама и просторним могућностима. Комплетан простор треба опремити адекватним урбаним мобилијаром. На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

Поред зеленог кровног врта на подземној гаражи, обавезно је озелењавање свих кровних површина објекта осим оних на којима постоје технички елементи крова и/или инфраструктурни елементи и постројења. Кровне површине се озелењавају поставком полуинтензивног или екстензивног зеленог кровног врта на свим равним крововима објеката комплекса или њиховим деловима, уз примену истих параметара као и за формирање озелењеног кровног врта изнад подземне гараже. “.

У одељку „**9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА**“ поделљак „**9.1. План саобраћајне инфраструктуре**“, део „Услови за грађење саобраћајних површина“ став 7. мења се и гласи: „Ширина коловоза колско-пешачког приступа са прикључком на Булевар ослобођења северно од комплекса „Дневник“ је 5 m. Колско-пешачки приступ се планира у нивоу постојећег тротоара и бициклическе стазе, односно није планирана никаква денивелација у односу на постојеће пешачке и бициклическе стазе. На овај начин указало се на приоритет кретања бициклиста и пешака.“.

У поделљку „**9.2. План водне инфраструктуре**“, део „Снабдевање водом“ после става 8. додаје се нови став 9. који гласи:

“Планира се реконструкција свих азбест цементних цевовода, са евентуалном корекцијом пречника цеви а у складу са планираном густином становања и спратношћу објеката. Планиране објекте прикључити на изграђену (реконструисану) секундарну уличну водоводну мрежу.“.

У делу „**Одвођење отпадних и атмосферских вода**“, после става 12. додаје се нови став 13. који гласи:

„Планира се реконструкција свих азбест цементних цевовода, са евентуалном корекцијом пречника цеви а у складу са планираном густином становања и спратношћу објеката. Планиране објекте прикључити на изграђену (реконструисану) секундарну уличну канализациону мрежу.“.

У истом поделљку делови: „Услови за изградњу водоводне мреже“, „Водоводни прикључци“, „Услови за изградњу канализационе мреже“ и „Канализациони

прикључци“, бришу се и додаје се део: „Услови за изградњу прикључака и инсталација на водну инфраструктуру“, који гласи:

„Услови за изградњу прикључака и инсталација на водну инфраструктуру

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 bara за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 bara.

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са

техничким нормативима Одлуке 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 Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник опште канализације 250 mm.

Трасе 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 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност 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 прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са

количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна 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 колективних стамбених објеката и већих пословних објеката врши се минималним пречником DN 200 mm.

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

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

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

У пододелку „9.3. План енергетске инфраструктуре“ део „Снабдевање електричном енергијом“ став 3. после реченице треће додају се две нове реченице које гласе:

„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 трансформаторска станица.“ .

Досадашње реченице четврта и пета постају реченице шеста и седма.

После става 3. додаје се став 4. који гласи:

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

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- | | |
|--|--------|
| 1.1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст..... | A4 |
| 1.2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра
са окружењем у Новом Саду..... | A3 |
| 2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... | 1:500 |
| 3. План регулације површина јавне намене..... | 1:500 |
| 4. План инфраструктуре..... | 1:500. |

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) 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 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 ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

Образложење

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

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

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

Одлуком о изменама и допунама планског документа дефинише се део обухвата планског документа који се мења.

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) („Службени лист Града Новог Сада“, број 60/20), донела је Скупштина Града Новог Сада на VII седници од 18. децембра 2020. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), обављен је у периоду од 05. априла 2021. године до 19. априла 2021. године. У току трајања раног јавног увида достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 176. седници одржаној дана 14. априла 2022. године и на 177. седници одржаној дана 21. априла 2022. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), пре његовог излагања на јавни увид.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), обухваћено је 0,86 ха, у Катастарској општини Нови Сад I.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) обухваћени простор намењен је општеградском центру и општестамбеним зонама, а Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план и 16/22) обухваћени простор претежно је намењен општеградском и линијском центру и трансформаторској станици.

Одлуком о изменама и допунама Плана мења се хоризонтална и вертикална регулација, односно капацитети планираног комплекса објеката, и додатно уређује начин прикључења на комуналну инфраструктуру.

За израду одлуке о изменама и допунама Плана прибављени су посебни услови од: Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Информатика“ Нови Сад; Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад; Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно водопријемно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад и Покрајинског завода за заштиту природе.



ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

Јавно предузеће		Завод за урбанизам
"УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III		
ДАТУМ 01. 02. 2021		
Орг. јед.	Број	Прилог
	64/21	



ЈАВНО ВОДОПРИВРЕДНО ПРЕДУЗЕЋЕ ВОДЕ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД
 21000 Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 25
 тел: 021/4881-888 централа, кориснички центар 0800/21-21-21 & факс: 021/557-353
 ПИБ: 102094162, Матични број: 08761809
 www.vodevojvodine.com E-mail: office@vodevojvodina.com

Број: 1-203/2-21
 Датум:

26 JAN 2021

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

Предмет: Водни услови за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневника)

Вашим захтевом број 64/21 од 13.01.2021. године, примљен 15.01.2021. године и заведен под број 1-203/1-20, траже се водни услови за израду Измена и допуна Плана генералне регулације Новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневника).

Уз захтев је достављено:

- Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневника), донета од стране Скупштине Града Новог Сада, бр. 35-475/2020-I од 18.12.2020. године (Службени лист Града Новог Сада, број 60/20)
- Измене и допуне Плана генералне регулације Новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневника) – концептуални оквир планирања, из јануара 2021. Године

Изменама и допунама Плана генералне регулације Новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневника) је обухваћен локалитет Дневника на Булевару ослобођења у Новом Саду са делом Булевара ослобођења и гајеве улице, у непосредном окружењу. Изменама и допунама Плана је обухваћен део грађевинског подручја у катастарској општини Нови Сад I, површина од 0,83ha.

Изменама и допунама Плана ће се кориговати постојећа, по питању утврђеног индекса изграђености и заузетости, спратности, хоризонталне и вертикалне регулације зоне изградње, и прецизирати правила уређења и грађења, начин паркирања и гаражирања возила.

Увидом у достављен захтев са прилозима, констатује се да је предметна локација комунално опремљена и да се у обухвату Плана и непосредној околини, не налазе нити планирају водни објекти. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода са предметног простора планирати у складу са условима ЈКП „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Напомена: Коришћење подземних вода планирати у складу са чланом 72. Закона о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон).



1. Наслову
2. Служби за уређење и коришћење водног добра
3. Архиви

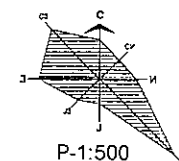
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС "ДНЕВНИК"

НАМЕНА ОБЈЕКТА УНУТАР МАКСИМАЛНЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ

- ПОСЛОВАЊЕ - ПОСЛОВНА КУЛА
- ПОСЛОВАЊЕ - ТРГОВИНА, УСЛУГЕ И СП
- СТАНОВАЊЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ



РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТ КОЈИ МОЖЕ ДА СЕ НАДОГРАЂУЈЕ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДРУМСКИХ ЕТАЖА

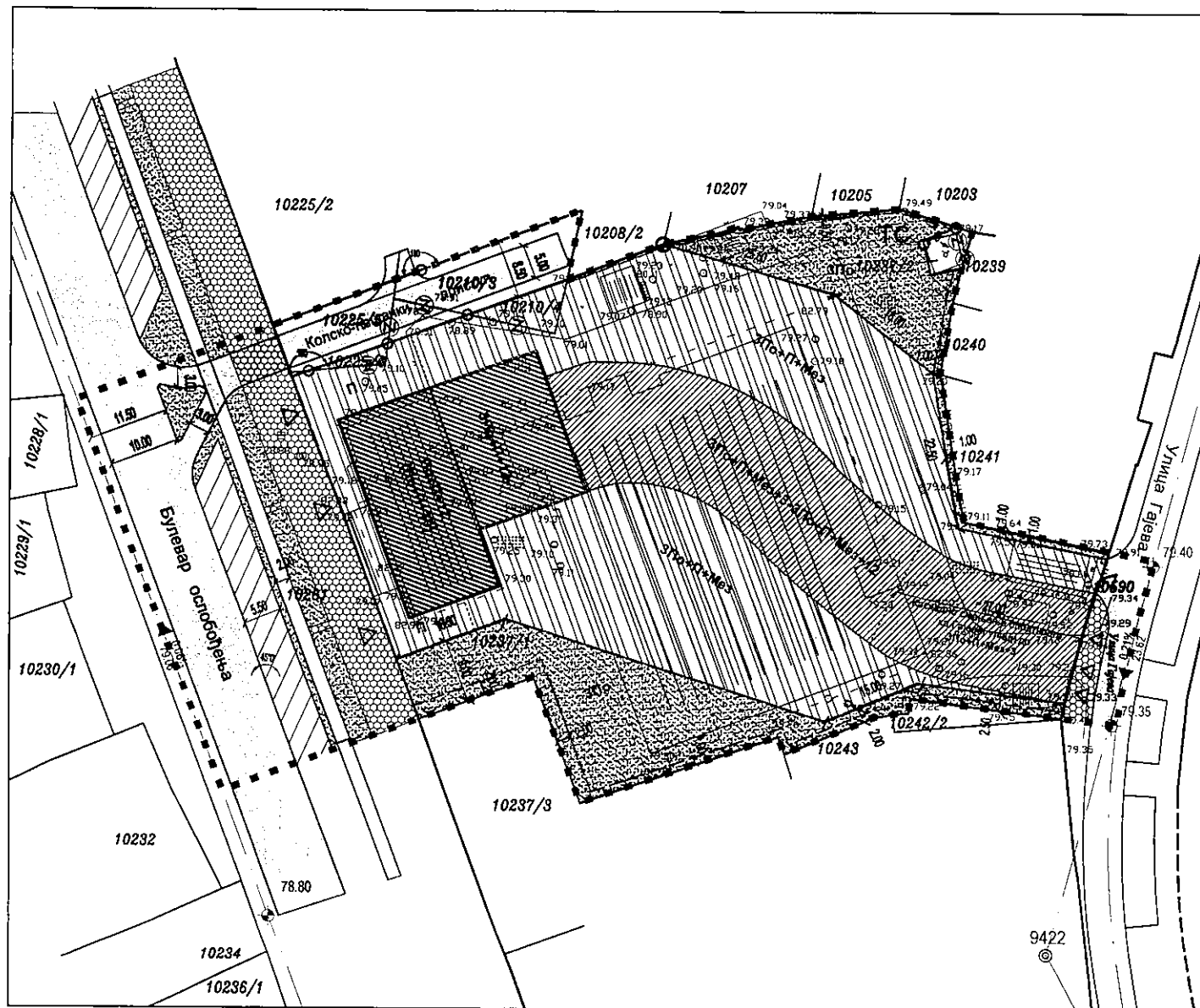
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛОВОЗ
- ПАРКИНГ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ТРОТОАР
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА СПРАТНОСТИ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар црца Лазара 3/III			
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. згс	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ОБРАЂИВАЧ	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. згс А ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. саоб Е ДИМИТРАЈЕВИЋ, грађ. тех.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ДНЕВНИК А Д
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. згс	БРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ:
ДИРЕКТОР	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. згс	2.3.1/20	08.2022.
		РАЗМЕРА:	БРОЈ:
		1:500	2



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС "ДНЕВНИК"

НАМЕНА ОБЈЕКТА УНУТАР МАКСИМАЛНЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ

- ПОСЛОВАЊЕ - ПОСЛОВНА КУЛА
- ПОСЛОВАЊЕ - ТРГОВИНА, УСЛУГЕ И СЛ.
- СТАНОВАЊЕ
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

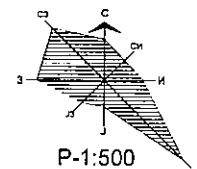
РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ МОЖЕ ДА СЕ НАДОГРАЂУЈЕ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДРУМСКИХ ЕТАЖА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛОВОЗ
- ПАРКИНГ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ТРОТОАР
- ТС
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА СПРАТНОСТИ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III			
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
ОБРАТИВАЧ	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх. А ПАНЬКОВИЋ, дипл.инж.саоб. Е ДИМИТРИЈЕВИЋ, грађ.техн.	НАРУЧИЛАЦ ИЗГРАДЕ	ДНЕВНИК А.Д.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.	БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:
ДИРЕКТОР	Д МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.	2.3.1/20	08.2022.
		РАЗМЕР:	БРОЈ:
		1:500	2

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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник):

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 25.08.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-299/22
Дана: 21.04.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ
ДНЕВНИК)
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) пре излагања на јавни увид, обављена је на 176. седници одржаној 14.04.2022.године, као и на 177. седници Комисије за планове одржаној 21.04.2022.године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

176. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, чланови Комисије за планове и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

177. седници присуствовали су: Радоња Дабетоћ, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за заштиту животне средине, Градске управе за 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 измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), усвојена на VII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. децембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 60/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) био је на раном јавном увиду у периоду од 05.04.2021. године до 19.04.2021. године.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 176. седници Комисије за планове која је одржана 14. 04. 2022. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), и том приликом је закључено да Комисија одлаже доношење коначног става јер је потребно да обрађивач плана ЈП „Урбанизам“ преиспита и коригује Нацрт плана на следећи начин :

- на 2. страни текста изоставити реченицу која се понавља два пута,
- преиспитати табелу нумеричких показатеља,
- у текстуалном делу дефинисати да елементи заштите ископа не смеју прећи грађевинску линију подземне етаже,
- дефинисати референтне специфичне тачке максималне зоне изградње,
- дефинисати спратност пословног дела објекта на графичком прилогу,
- усагласити линије разграничења спратности на графичким прилозима.

На 177. седници, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) и том приликом је закључено да је Нацрт одлуке припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) као и да је потребно извршити следеће корекције:

- у тексту нацрта, испод табеле на стр. 5, потребно је унети напомену да се иста односи на три локалитета и навести их,
- на графичким приказима, у зони каскадног смањења спратности ка Гајевој улици, унети следећи текст: „Каскадно смањење спратности ка Гајевој улици до спратности ЗПо+П+Мез+3“,
- Такође на графичким приказима, у зони „пословање – трговина, услуге и сл“, уместо спратности ЗПо+П(Пс) уписати ЗПо+П+Мез ,
- У тексту Образложења потребно је навести датум излагања Концептуалног оквира на рани јавни увид.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), може се упутити у даљи поступак доношења одлуке, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21).

Извештај доставити:

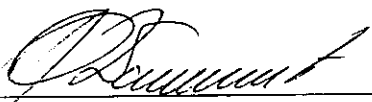
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
- 4.Члану Градског већа задуженом за управу, прописе и урбанизам
- 5.Архиви

Секретар Комисије



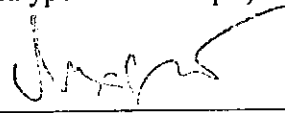
Јасмина Лазих, маст.инж.арх.

Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

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



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-299/22
Дана: 21.07.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ
У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ ДНЕВНИК)

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 3. (јавној) седници која је одржана дана 14.07.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова и на 4. седници која је одржана 21.07.2022. године са почетком у 9,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник).

3. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

4. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Милан Ковачевић, Васо Кресовић и Иван Бракочевић, чланови Комисије.

Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), усвојена је на VII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. децембра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 60/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) био је на раном јавном увиду у периоду од 05.04.2021. године до 19.04.2021. године.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 176. седници Комисије за планове која је одржана 14.04.2022. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), и том приликом је закључено да Комисија одлаже доношење коначног става јер је потребно да обрађивач плана ЈП „Урбанизам“ преиспита и коригује Нацрт плана на следећи начин :

- на 2. страни текста изоставити реченицу која се понавља два пута,
- преиспитати табелу нумеричких показатеља,
- у текстуалном делу дефинисати да елементи заштите ископа не смеју прећи грађевинску линију подземне етаже,
- дефинисати референтне специфичне тачке максималне зоне изградње,

- дефинисати спратност пословног дела објекта на графичком прилогу,
- усагласити линије разграничења спратности на графичким прилозима.

На 177. седници, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник) и том приликом је закључено да је Нацрт одлуке припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21) као и да је потребно извршити следеће корекције:

- у тексту нацрта, испод табеле на стр. 5, потребно је унети напомену да се иста односи на три локалитета и навести их,
- на графичким приказима, у зони каскадног смањења спратности ка Гајевој улици, унети следећи текст: „Каскадно смањење спратности ка Гајевој улици до спратности 3По+П+Мез+3“,
- Такође на графичким приказима, у зони „пословање – трговина, услуге и сл“, уместо спратности 3По+П(Пс) уписати 3По+П+Мез ,
- У тексту Образложења потребно је навести датум излагања Концептуалног оквира на рани јавни увид.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), изложен је на јавни увид у периоду од 30.05.2022. до 28.06.2022. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 30.05.2022. године). У току јавног увида достављене су 2 (две) примедбе и 2 (две) примедбе након рока остављеног за подношење примедби, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду и Допуни Извештаја о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове је на 3. (јавној) седници, одржаној 14.07.2022. године разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник). Након јавног дела седнице Комисија није наставила разматрање примедби, већ је закључивање по примедбама одложено за наредну седницу Комисије за планове.

На 4. седници која је одржана 21.07.2022. године, Комисија за планове је наставила разматрање поднетих примедби, предлога и сугестија. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете 2 (две) примедбе и 2 (две) примедбе након рока остављеног за подношење примедби на Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник).

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су две примедбе, предлози и/или сугестије и то:

1. Дејан Радосављевић, Карађорђева улица 37/2, Нови Сад и
2. Марко Трифковић, председник УО у име Новосадске бициклическе иницијативе.

Након рока за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су две примедбе:

3. ДаНС тј . Друштво архитеката Новог Сада
4. Покрајински завод за заштиту природе

Примедба број 1:

(Подносилац: Дејан Радосављевић, Карађорђева улица 37/2, Нови Сад)

Примедбом се изражава неслагање са планираном спратношћу комплекса и предлажу следеће измене:

- "за реконструкцију постојеће зграде Дневника надоградњу одобрити до 28 спратова, наравно ако то технички и грађевински услови дозвољавају. Ако није могућа надоградња у толиком обиму, предвидети рушење старог, и изградњу новог са спратношћу од најмање 40, а највише 79 спратова.
- У складу са изменом која се односи на постојећи објекат, планирати и спратност суседног новог објекта, која не би смела бити мања од 87 спратова.
- У складу са капацитетима и потребама нових објеката, предвидети минимално једну саобраћајну траку за бахата доставна возила која ће у истој бити паркирана 24 сата. Такође бахато дивљање доставних и других "службених" возила, оставити минимално 4/5 садашњег тротоара на локацији. Тротоар и бициклическу стазу максимално сузити за потребе кафанских башти и паркирања возила.
- Што се тиче паркирања, планирати максимално два нивоа подземног паркирања, који би покрили око 20% реалних потреба за паркинг простором у односу на габарите и намену будућих објеката.
- Заузетост парцела минимално 99%.
- Обавезно предвидети зелене терасе и кровове нових објеката, али повести рачуна да зелена фарба којом се буду озелењавали кровови и фасаде, буде ипак мало пастелнија и умеренија од тонова који су коришћени за озелењавање тржног центра Променада и сличних зелених објеката у граду, у складу са мирноћом и духом којима одише наш Нови Сад.
- С обзиром да ће поред нових објеката остати да блиста и један од симбола Новог Сада – Футошка пијаца, те да ће нови објекти у свом сјају и монументалности бити у рангу велелепних објеката каквим се поноси и један Дубаи, обавезно назначити у планском документу да се нови комплекс мора звати Футаи."

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

Примедба број 2:

(Подносилац: Марко Трифковић, председник УО у име Новосадске бициклическе иницијативе)

Примедбу је поднела Новосадска бициклическа иницијатива. У примедби се констатује да је на Булевару ослобођења, дневни промет од 4000 бициклиста, према мерачу постављеном на 300 m ниже (јужније) од предметне локације (на Булевару ослобођења).

Такође, "према последњим званичним проценама од пре 3 године, Нови Сад је имао око 30.000 редовних бициклиста са тенденцијом раста, односно наша претпоставка је с обзиром на проток времена, већу популарност бицикла приликом епидемије и незваничне информације о скоку придаје бицикала и ел. бицикала, да популација превазилази 40.000 бицикала са даљом тенденцијом раста".

Због тога предлажемо да се прецизније уреди однос паркинга за бицикле и паркинга за моторна возила с обзиром да су у питању возила која заузимају различиту количину простора и превозе различит број људи.

Примедбом се такође сугерише да се "делови плана које се односе на озелењавање поставе у императив (мора), уместо факултативног приступа (може). Инвеститори по правилу немају интерес да инвестирају у озелењавање зграда, инсталацију заливних система и слично, јер трошак није мали".

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

Примедба број 3:

Примедбу је поднело Друштво архитеката Новог Сада и састоји се из више делова.

- „Предвиђена измена плана није у складу с Генералним урбанистичким планом града до 2021. Планом се предвиђају централни саджаји (законски усаглашен термин за „општеградски центар“) уз Булевар ослобођења и мешовито становање уз Гајеву улицу. Овим планом предвиђа се простирање пословања дубоко у блок са огромним габаритом што је у супротности с постојећим планом. Упитна је и спратност објекта и могућности надограње, а највећи део објекта остаје висине 14 надземних етажа. Предлажемо да се пословање планира само уз Булевар ослобођења, да се габарит постојеће куле „Дневника“ пе „пакује“ у приземне анексе. Такоде се предлаже пад спратности како би кула остала вертикални репер и смањење спратности задњег дела па ниво улица око Гајеве.”
- „Неоснована употреба термина „Општеградски центар“ зарад успостављања високих параметара за заузетост и изграденост парцеле. Потпуно је неприхватљиво да се злоупотребљава термин „општеградски центар“, који је успостављен за стратешко опредељење децентрализације града и жеља новосадских урбаниста који су радили у 80- тим и 90-тим годинама да раскипу са праксом зонског рлапигапја града, заступљеним у првим децепијама након рата. Овај термин је пратио концепт успостављања зона у граду где би се нашле различите функције, од пословних, стамбених до јавних садржаја. Велики коефицијенти који су ту дефинисани имали су улогу максималне флексибилности планирања који је пратио висок степен етичке и моралне одговорности. Овакав термин НЕ МОЖЕ бити преведен па план нижег реда односно ПГР и преко њега омогућити катастрофално велике коефицијенте за изградњу обичних пословно стамбених објеката.

- На крају, не видимо ниједан оправдан разлог због чега је само ова парцела проглашена за „Општеградски центар”, а не и низ парцела који се налазе у непосредном окружењу. Предлажемо да се из овог као и свих будућих планова избаци пракса коришћења термина „намена Општеградски центар” који није законски и стручни појам и да се коефицијенти па овој локацији врате на ниво уобичајне праксе за пословно стамбене објекте.”
- Подносилац примедбе наводи и да се планом неосновано повећавају већ велики урбанистички параметри као и да је споран део нацрта који утврђује урбанистичке параметре. Наводе да ће „изградња оволиког објекта па овој локацији произвести огромне проблеме у овој већ преоптерећеној зони, и са аспекта саобраћаја и паркирања, као и превелике густине становања на овом подручју.” Сматрају да је за оволики број нових становника потребно обезбедити и адекватан капацитет предшколских и школских установа, као и објеката примарне здравствене заштите и адекватну инфраструктуру. Нарочито сматрају „спорним непостојање било које велике отворене јавне површине коју би становници овог веома великог комплекса могли користити. Околне "слободне" и озелењене површине па парцели су мале, изпад гараже, ортегећене инфраструктуром и неадекватне. Панираних близу 800.000 м² објеката морају имати простор на који гледају и са ког се гледају и сагледавају.” Зато подносилац примедбе предлаже драстично смањење индекса изграђености и површине објекта. Наводи да би се примена ових параметара на већини парцела у ширем центру града „резултирала хаосом, преизградњом, објектима који се не могу ни сагледати нити се са њих нешто може сагледати”. Сматрају да се измене плана раде због стицања „екстра профита који ће омогућити даљу изградњу за поједине инвеститоре и разарање градског ткива преизградњом појединих локација”. Предлажу одбацивање планског решења и уобичајене урбанистичке параметре за стамбено пословне објекте са максималним индексом изграђености од 3 до 3,5, без додатног повећања урбанистичких параметара.
- Примедбом се такође сугерише да се "делови плана које се односе на озелењавање поставе у императив (мора), уместо факултативног приступа (може). Инвеститори по правилу немају интерес да инвестирају у озелењавање зграда, инсталацију заливних система и слично, јер трошак није мали”.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата а делом је сматра неоснованом, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, изузев у погледу дела образложења које се односи на питање оптерећености јавних служби и питање инфраструктуре.

Комисија не прихвата део примедбе који се односи на питање оптерећености јавних служби али делимично прихвата примедбе по питању инфраструктуре. Наиме, Планом је утврђена могућа реконструкција постојеће инфраструктурне мреже према планираним капацитетима простора. У текст плана потребно је уградити услове ЈКП „Водовод и канализација“ о могућности прикључења планираног објекта на водоводну и канализациону мрежу.

Примедба број 4:

Примедбу је поднео Покрајински завод за заштиту природе.

Предлаже се да се у Измене и допуне плана наброје инвазивне врсте које су наведене у условима овог Завода, као и да се интегришу остали услови везани за озелењавање (који се односе на очување предеоне и биолошке разноврсности кроз планирање вишеспратног зеленила, садњу аутохтоних врста и др.). Такође захтевају да се коригована верзија документа пошаље поново Заводу на мишљење.

Комисија за планове прихвата примедбу.

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

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

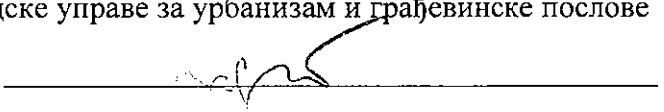
Овај извештај је саставни део Записника са 4. седнице Комисије за планове од 21.07.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

ВД Начелника


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

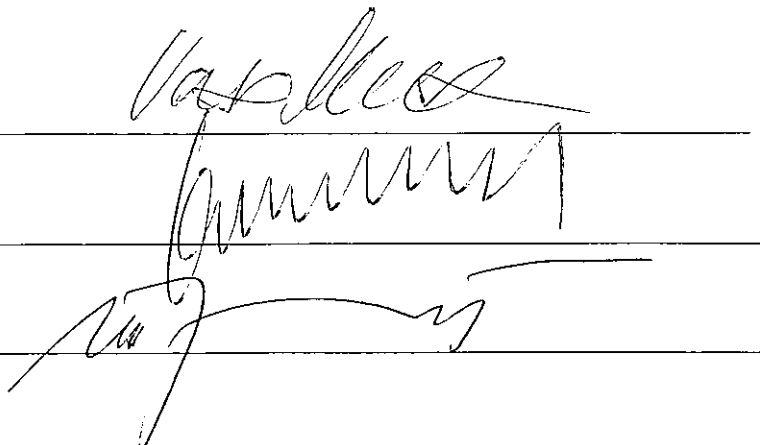

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. _____

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____

3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____



ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог
градског центра са окружењем у Новом Саду
(локалитет Дневник)

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 23.05.2022. године, закључак број: 35-299/2022-II, да се утврђује Нацрт Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Дневник), излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 30. маја 2022. године до 28. јуна 2022. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Житни трг“, Нови Сад, Улица Димитрија Аврамовића број 8.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су две примедбе, предлози и/или сугестије и то:

1. Дејан Радосављевић, Карађорђева улица 37/2, Нови Сад и
2. Марко Трифковић, председник УО у име Новосадске бициклистичке иницијативе.

Након року за достављање примедби, предлога и сугестија стигла је једна примедба:

3. ДаНС тј . Друштво архитеката Новог Сада

Примедба број 1:

Примедбом се изражава неслагање са планираном спратношћу комплекса и предлажу следеће измене:

- "за реконструкцију постојеће зграде Дневника надоградњу одобрити до 28 спратова, наравно ако то технички и грађевински услови дозвољавају. Ако није могућа надоградња у толиком обиму, предвидети рушење старог, и изградњу новог са спратношћу од најмање 40, а највише 79 спратова.
- У складу са изменом која се односи на постојећи објекат, планирати и спратност суседног новог објекта, која не би смела бити мања од 87 спратова.
- У складу са капацитетима и потребама нових објеката, предвидети минимално једну саобраћајну траку за бахата доставна возила која ће у истој бити паркирана

24 сата. Такође бахато дивљање доставних и других "службених" возила, оставити минимално 4/5 садашњег тротоара на локацији. Тротоар и бициклическу стазу максимално сузити за потребе кафанских башти и паркирања возила.

- Што се тиче паркирања, планирати максимално два нивоа подземног паркирања, који би покрили око 20% реалних потреба за паркинг простором у односу на габарите и намену будућих објеката.
- Заузетост парцела минимално 99%.
- Обавезно предвидети зелене терасе и кровове нових објеката, али повести рачуна да зелена фарба којом се буду озелењавали кровови и фасаде, буде ипак мало пастелнија и умеренија од тонова који су коришћени за озелењавање тржног центра Променада и сличних зелених објеката у граду, у складу са мирноћом и духом којима одише наш Нови Сад.
- С обзиром да ће поред нових објеката остати да блиста и један од симбола Новог Сада – Футошка пијаца, те да ће нови објекти у свом сјају и монументалности бити у рангу велелепних објеката каквим се поноси и један Дубаи, обавезно назначити у планском документу да се нови комплекс мора звати Футаи."

Примедбе нису основане.

Образложење:

Измене и допуне Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду, за локалитет "Дневник", су урађене на основу поднете иницијативе инвеститора "Дневник" д.о.о. у којој је детаљно описано решење са капацитетима парцеле и параметрима изградње, а који су у складу са смерницама Генералног плана града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број), односно основним текстом Плана генералне регулације. Иницијатива је одобрена у законски дефинисаном процесу, након којег је покренут процес измена и допуна Плана генералне регулације.

Примедба број 2

Примедбу је поднела Новосадска бициклическа иницијатива. У примедби се констатује да је на Булевару ослобођења, дневни промет од 4000 бициклиста, према мерачу постављеном на 300 m ниже (јужније) од предметне локације (на Булевару ослобођења). Такође, "према последњим званичним проценама од пре 3 године, Нови Сад је имао око 30.000 редовних бициклиста са тенденцијом раста, односно наша претпоставка је с обзиром на проток времена, већу популарност бицикла приликом епидемије и незваничне информације о скоку придаје бицикала и ел. бицикала, да популација превазилази 40.000 бицикала са даљом тенденцијом раста".

Због тога предлажемо да се прецизније уреди однос паркинга за бицикле и паркинга за моторна возила с обзиром да су у питању возила која заузимају различиту количину простора и превозе различит број људи.

Примедбом се такође сугерише да се "делови плана које се односе на озелењавање поставе у императив (мора), уместо факултативног приступа (може). Инвеститори по

правилу немају интерес да инвестирају у озелењавање зграда, инсталацију заливних система и слично, јер трошак није мали".

Примедба се делом прихвата а делом није основана.

Образложење:

Прихвата се део примедбе о обавезном дефинисању места за паркирање бицикала, односно, у тексту плана дефинисаће се параметри за неопходан број места за стамбени, а посебно за пословни део комплекса.

Није основан део примедбе који се односи на озелењавање. У тексту плана је наведено да се "на слободним деловима горње етажне подземне гараже пословно-стамбеног комплекса "Дневник" планира формирање полуинтензивно озелењеног кровног врта, односно овакав начин уређења је обавезан. Даље, у тексту плана су прецизно дефинисана правила за формирање овог врта".

Примедба број 3 (пристигла након рока за достављање примедби, предлога и сугестија)

Примедбу је поднело Друштво архитеката Новог Сада и састоји се из више делова.

- „Предвиђена измена плана није у складу с Генералним урбанистичким планом града до 2021. Планом се предвиђају централни саджаји (законски усаглашен термин за „општеградски центар“) уз Булевар ослобођења и мешовито становање уз Гајеву улицу. Овим планом предвиђа се простирање пословања дубоко у блок са огромним габаритом што је у супротности с постојећим планом. Упитна је и спратност објекта и могућности надограње, а највећи део објекта остаје висине 14 надземних етажа. Предлажемо да се пословање планира само уз Булевар ослобођења, да се габарит постојеће куле „Дневника“ не „пакује“ у приземне анексе. Такође се предлаже пад спратности како би кула остала вертикални репер и смањење спратности задњег дела па ниво улица око Гајеве.”
- „Неоснована употреба термина „Општеградски центар“ зарад успостављања високих параметара за заузетост и изграденост парцеле. Потпуно је неприхватљиво да се злоупотребљава термин „општеградски септаг“, који је успостављен за стратешко опредељење децентрализације града и жеља новосадских урбалиста који су радили у 80- тим и 90-тим годинама да раскину са праксом зонског релатива града, заступљеним у првим деценијама након рата. Овај термин је пратио концепт успостављања зона у граду где би се нашле различите функције, од пословних, стамбених до јавних садржаја. Велики коефицијенти који су ту дефинисани имали су улогу максималне флексибилности планирања који је пратио висок степен етичке и моралне одговорности. Овакав термин НЕ МОЖЕ бити преведен на план нижег реда односно ПГР и преко њега омогућити катастрофално велике коефицијенте за изградњу обичних пословно стамбених објеката. На крају, не видимо ниједан оправдан разлог због чега је само ова парцела проглашена за „Општеградски

центар”, а не и низ парцела који се налазе у непосредном окружењу. Предлажемо да се из овог као и свих будућих планова избаци пракса коришћења термина „намена Општеградски центар” који није законски и стручни појам и да се коефицијенти па овој локацији врате на ниво уобичајне праксе за пословно стамбене објекте.”

- Подносилац примедбе наводи и да се планом неосновано повећавају већ велики урбанистички параметри као и да је споран део нацрта који утврђује урбанистичке параметре. Наводе да ће „изградња оволиког објекта па овој локацији произвести огромне проблеме у овој већ преоптерећеној зони, и са аспекта саобраћаја и паркирања, као и превелике густине становања на овом подручју.” Сматрају да је за оволики број нових становника потребно обезбедити и адекватан капацитет предшколских и школских установа, као и објеката примарне здравствене заштите и адекватну инфраструктуру. Нарочито сматрају „спорним непостојање било које велике отворене јавне површине коју би становници овог веома великог комплекса могли користити. Околне „слободне” и озелењене површине па парцели су мале, изпад гараже, ортегећене инфраструктуром и неадекватне. Планираних близу 800.000 м² објекта морају имати простор на који гледају и са ког се гледају и сагледавају.” Зато подносилац примедбе предлаже драстично смањење индекса изграђености и површине објекта. Наводи да би се примена ових параметара на већини парцела у ширем центру града „резултирала хаосом, преизграђеношћу, објектима који се не могу ни сагледати нити се са њих нешто може сагледати”. Сматрају да се измене плана раде због стицања „екстра профита који ће омогућити даљу изградњу за поједине инвеститоре и разарање градског ткива преизградњом појединих локација”. Предлажу одбацавање планског решења и уобичајене урбанистичке параметре за стамбено пословне објекте са максималним индексом изграђености од 3 до 3,5, без додатног повећања урбанистичких параметара.
- Примедбом се такође сугерише да се „делови плана које се односе на озелењавање поставе у императив (мора), уместо факултативног приступа (може). Инвеститори по правилу немају интерес да инвестирају у озелењавање зграда, инсталацију заливних система и слично, јер трошак није мали”.

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

Образложење:

(Иако се примедба ДаНС-а стоји од три подтачке, одговор је дат према темама у оквиру примедбе, с обзиром да се исте понављају кроз све три подтачке)

- **Усклађеност са плановима вишег реда, тј. са ГУП-ом** – неоснована је примедба у делу који се односи на вертикалну планску неусклађеност и намену на околним парцелама у односу на предметни локалитет. Наиме, Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст (”Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006) (у даљем тексту – Генерални план) потез дуж читавог Булевара ослобођења обострано је намењен за: општеградске центре, па тако и предметни локалитет, док је простор у залеђу овог значајног градског булевара у највећој мери

намењен за вишепородично становање и општестамбене зоне. Напомињемо да је подручје Булевар ослобођења већ од првих генерација генералних урбанистичких планова за град Нови Сад међу подручјима која су утврђена за градске центре (ГУП-ом из 1963. године утврђена су подручја града намењена за центар и центре зона, а ГУП-ом из 1974. године град се определио да се оствари децентрализација главног центра града стварањем прстена центара и то тракастим цикличним системом центара који је требало да повезује четири сегмента центра - Стари центар, Нови центар уз Улицу јеврејску и Булевар ослобођења, центар Мишелука и Петроварадинска тврђава, чиме је требало остварити и полицентрични развој главног центра града. Овај систем се касније, како је град растао, надограђиван и новим планираним центрима различитих нивоа значаја.

- **Могућност надоградње зграде Дневника и просторна дистрибуција садржаја на парцели** – примедба је неоснована и у делу који се односи на могућност надоградње постојеће зграде Дневника. Планом је дата могућност али не и обавеза надоградње, а техничке могућности надоградње биће додатно испитане кроз посебне елаборате носивости конструкције и/или потребе за евентуалним ојачањима. Планска документација није врста документа којом се утврђују техничке карактеристике постојећих структура. Такође, део примедбе који се односи на пословни садржај не разматра графички и текстуални део плана у целини. Наиме, планом је утврђено да ће пословни садржаји бити сконцентрисани у делу уз Булевар ослобођења, тј. у и уз постојећу кулу Дневника, а да се у остатку планираног објекта пословању намени приземни део и евентуално ниже етаже, с обзиром да у централним зонама становање у приземљу не пружа довољан квалитет (бука са улице и тротоара, светлосно загађење од уличне расвете и реклама, осунчање и проветреност, идр.).

- **Композиционо решење** – примедба је неоснована у делу у ком се тражи да се планским решењем утврди пад спратности у правцу Гајеве улице како би постојећа Дневникова кула остала вертикални репер. Предложеним планским решењем пословни објекат Дневника у нешто измењеним габаритима у односу на постојеће стање остаје визуелни репер у простору. Стамбени део комплекса који је предвиђен да се наслања на пословни планиран је да се каскадно спушта према Гајевој улици, према графичком приказу број 2 и то тако да спратност објекта у Гајевој улици буде 3По+П+Мез+3.

- **Употреба термина општеградски центар** - Не прихвата се део примедбе да је неоснована употреба термина „општеградски центар“ уз став да се ради о теоријском појму у оквиру стратешког одређења ка креирању полицентричног града. Већ од првих генерација генералних урбанистичких планова на подручју града Новог Сада, утврђена су подручја намењена за градске центре. Уз то што је овај део примедбе неоснован, указујемо на чињеницу да већ неколико година ДаНС упорно указује на наводну злоупотребу намене „општеградски центар“ у плановима генералне регулације, што посебно карактеришемо као неосновано. Није тачно да је намена „општеградски центар“ искључиво намена карактеристична за стратешке планове. Од како је успостављен систем планирања у Новом Саду, користи се термин "градски центар", "општеградски центар" (а раније термин "централне функције") у оперативним плановима који су директно основ за реализацију. Нпр. у низу детаљних урбанистичких

планова који су били непосредан основ за реализацију осамдесетих година, планирана је ова намена и користио се термин "централне функције" (наводимо пример ДУП "Ново наслеђе IV" у Новом Саду из 1984 године, ДУП "Темеринске улице" из 1981. године, ДУП колективног становања "Јужни Телеп- Лиман" из 1981. године итд.). Напомињемо и да одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу (Сл. гласник РС бр. 22/15), где су посебно издвојена правила за изградњу за централне градске и пословне зоне, иду у прилог ставу да се у вези са појмом општеградски центар не ради само о појму у стратешком планирању

• **Не прихвата се део примедбе који се односи на питање оптерећености јавних служби и инфраструктуре** – Наиме, на простору локалитета Дневник већ је и важећим планским решењем утврђена могућност изградње стамбено пословног комплекса, а овим планом се не предвиђа повећање стамбеног удела на обухваћеном простору, већ искључиво пословног, као и другачија просторна диспозиција габарита и садржаја на парцели. Изради тренутно важећег планског решења за овај простор који датира из 2016. године претходиле су уобичајене просторне анализе и анализе утицаја на окружење као и анализе окружења на локалитет. Том приликом утврђено је да пројектовани број становника на овом локалитету износи 544 (свих старосних структура и оба пола) и да тај број неће значајније утицати на оптерећеност садржаја јавних служби попут предшколских установа и основних школа, као ни на оптерећеност јавних здравствених установа у окружењу. Локација предметног простора у односу на мрежу јавних градских служби даје будућим становницима и корисницима простора могућност избора између више локација постојећих јавних служби исте намене (вртићи, основне школе и здравствене установе, ...), па се очекује да расподела корисника на околне јавне службе буде равномерна, без угрожавања квалитета услуга у тим јавним службама због нешто већег броја корисника. Све јавне службе у окружењу су са мањим или већим резервама у капацитетима, нарочито ако се узме у обзир и негативан тренд природног прираштаја (а у вези са вртићима и основним школама). Што се пак тиче комуналне опремљености на траси Булевара ослобођења и у Гајевој улици постоје примарна и секундарна инфраструктурна мрежа, а Планом је утврђена обавеза реконструкције постојеће инфраструктурне мреже према планираним капацитетима простора.

• **Повећавање урбанистичких параметара** – не прихвата се део примедбе који се односи на увећање урбанистичке параметре у односу на важеће планско решење. На утврђивање параметара за централне градске зоне, тј. општеградски центар као намену која је планирана на овом простору, не утичу само основне карактеристике центра и конкретни садржаји који се планирају на парцели, већ се исти утврђују и у зависности и од других критеријума, а нарочито положаја локације у граду, вредности саме локације и грађевинског земљишта. Бројни су аутори у литератури који центар дефинишу кроз највећу економску цену земљишта и највише индексе заузетости и изграђености као једне од основних карактеристика централитета, с обзиром да су то места највеће концентрације функција и централних активности, а нарочито пословних простора и трговинских садржаја. Убрзани развој града Новог Сада, константан пораст броја становника и промена структуре централне градске зоне, оправдава преуиспитување просторних решења и увођење нових. Наводимо да је у студији под

називом „Грађевинско земљиште основни ресурс просторног развоја у функцији ревизије ГУП-а из 1997. године” међу закључцима наведено између осталог и да су централне зоне највеће богатство и најатрактивније подручје које треба да оствари знатан приход граду у будућем планском периоду, и да из најдрагоценијих простора централних зона треба да се остварују средства за њихово даље опремање, а што је нарочито важно и за квалитетно одржавање. Студија је израђена од стране универзитетских стручњака, међу којима и Др Наталија Реба (руководилац), Др Гаврило Михаљевић, и други.

- **Део примедбе који се односи на конкретне проблеме са обезбеђењем паркинга и зеленила је неоснован**, с обзиром да је планом утврђено: „Паркирање возила се решава у оквиру парцеле комплекса, односно у планираним подрумским етажама у зони изградње нових објеката, по нормативу једно паркинг-место на 70 m² пословног простора, односно једно паркинг-место по једној стамбеној јединици. На предметном локалитету се планирају три подрумске етаже, а како би се задовољио број неопходних паркинг и/или гаражних места, број етажа подрумске гараже може бити и већи. Приступ гаражи се планира посредно са Булевара ослобођења (преко колско-пешачке саобраћајнице) и из Гајеве улице. На слободном делу парцеле као и на кровни равнима се планирају зелене површине, манипулативне површине, комуникације и друго.

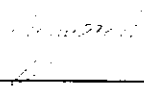
- Такође, **тенденциозан, неоснован и неистинит је део примедбе** да се на предметном простору планира изградња **800.000 m²**. Подносилац је погрешно преузео цифру која се односи на приближну површину свих објеката у урбанистичкој целини 12, а не на планирану изградњу у обухвату плана. Поменутих 800.000 m² односи се, између осталог, на објекат МУП-а, објекте специјалне намене, аутоматске телефонске централе, гараже, јавних установа (школе, вртићи, здравствене установе, ...), пословних објеката и друго. У текстуалном делу плана који је саставни део планског решења, у тачки „8.1.5. Нумерички показатељи за урбанистичке целине и делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације” дата је табела под називом Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама, где је у делу „УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР” јасно дат приказ свих релевантних планираних показатеља. Јасно је наведено да ће укупна површина под објектима на парцели износити 9.857 m², од чега је планирано да површина под стамбеним објектима буде 2.716 m² бруто, а површина под пословним објектима 7.037 m². У табели су такође јасно и прегледно дате и бруто развијене површине како стамбеног, тако и пословног дела комплекса и то: бруто развијена површина стамбених објеката планиране је да буде 20.655 m², а пословног дела 24.210 m². Број планираних становника на овом локалитету је 544 у 281 станова.

- **Зеленило** – прихвата се део примедбе да се, осим овбавезног дела озелењавања на парцели који је дефинисан Планом, утврди и додатна обавеза озелењавања свих кровних површина објекта осим оних на којима постоје технички елементи крова и/или инфраструктурни елементи и постројења. Напомињемо да је Планом утврђено да се постојећи дрворед платана у оквиру регулације Булевара ослобођења обавезно задржава и штити адекватним техничко-технолошким мерама приликом извођења радова. Што се тиче самог комплекса на осталом земљишту,

планирано је да се на слободним деловима горње етаже подземне гараже пословно-стамбеног комплекса формира полуинтензивно озелењен кровни врта. Простор је планиран да буде опремљен стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја у оквиру кровног врта предвиђа се просторне за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном или других садржаја за кориснике простора, а све у складу са потребама и просторним могућностима. На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система. Поред зеленог кровног врта на подземној гаражи, обавезаће се поставка полуинтензивног или екстензивног зеленог кровног врта на свим равним крововима објекта комплекса или њиховим деловима, уз примену истих параметара као и за формирање озелењеног кровног врта изнад подземне гараже.

Извештај припремно:

Руководилац израде нацрта урбанистичког плана:


Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС "ДНЕВНИК"

НАМЕНА ОБЈЕКТА УНУТАР МАКСИМАЛНЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ

- ПОСЛОВАЊЕ - ПОСЛОВНА КУЛА
- ПОСЛОВАЊЕ - ТРГОВИНА, УСЛУГЕ И СЛ
- СТАНОВАЊЕ

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

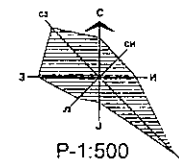
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ КОЈИ МОЖЕ ДА СЕ НАДОГРАЂУЈЕ
- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДРУМСКИХ ЕТАЖА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

- КОЛОВОЗ
- ПАРКИНГ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
- ТРОТОАР
- ТС

- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ГРАНИЦА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА СПРАТНОСТИ

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III				
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ (локалитет Дневник)			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. врх	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	
ОБРАЗЛАЖАЧ	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. врх А. ПАЊКОВИЋ, дипл. инж. сав. Е. ДИМИТРАЈЕВИЋ, грађ. техн.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ДНЕВНИК А.Д.	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАДЕНБЕРТЕР, дипл. инж. врх	ВРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ	РАЗМЕР
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. врх	2.3.1/20	05.2022.	1:500
				ВРОЈ 2

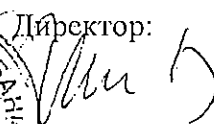
ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА СА СТАВОМ ОБРАЂИВАЧА
поводом накнадно приспеле примедбе
у Нацрт Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог
градског центра са окружењем у Новом Саду
(локалитет Дневника)

После рока за достављање примедби, предлога и сугестија, достављена је примедба од Покрајинског завода за заштиту природе.

Предлаже се да се у Измене и допуне плана наброје инвазивне врсте које су наведене у условима овог Завода, као и да се интегрину остали услови везани за озелењавање (који се односе на очување предсоне и биолошке разноврсности кроз планирање вишеспратног зеленила, садњу аутохтоних врста и др.). Такође захтевају да се коригована верзија документа пошаље поново Заводу на мишљење.

Примедба се прихвата

У Изменама и допунама плана, поглавље 8.4. Правила уређења зелених и слободних површина ће се допунити траженим подацима из услова Покрајинског завода за заштиту природе. Након извршених корекција, план ће се поново доставити Покрајинском заводу за заштиту природе на мишљење.

Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.