

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-207/2020-II
Дана: 04. октобра 2022. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-207/2020-II од 04. октобра 2022. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 170. седници одржаној 04. октобра 2022. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 99. седнице од 13.08.2020. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду са 163. (јавне) седнице од 12.01.2022. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид са 177. седнице од 21.04.2022. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду са 6. (јавне) седнице од 25.08.2022.године.

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

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

– Милован 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
Број : 35-207/2020-II
Дана : 04. октобра 2022. године
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2022-240
1. јун 2022. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне
регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

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



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

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАНОВАЊА „АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ“
У НОВОМ САДУ**

УВОД

Планом детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у северозападном делу грађевинског подручја града Новог Сада, у Катастарској општини Нови Сад I.

Планско подручје окружено је Руменачким путем са североисточне стране, Авијатичарском улицом са југоисточне стране, објектима породичног становања са југозападне стране и планираним спортским парком са северозападне стране. Укупна површина обухваћена Планом износи 7,13 ha.

Овим планом ће се прецизно утврдити намена обухваћеног простора, дефинисати коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре, као и правила по којима ће се уређивати простор и градити објекти.

Архитектонску структуру дела планског подручја чине низови „Премис“ породичних стамбених објеката реализованих 70-их година 20. века, који су, као специфична матрица градског ткива, од значаја за градитељско наслеђе.

У ободним деловима планског подручја релизовани су објекти породичног становања новијег датума, док су уз Руменачки пут реализовани објекти вишепородичног становања.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на LVIII седници 12. децембра 2019. године.

План је израђен на основу смерница утврђених Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), којим је Планом обухваћено подручје намењено је за породично становање.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21 и 16/22 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим су дефинисане претежне намене: породично становање, вишепородично становање и улице, и којим је утврђено да је основ за реализацију за обухваћено подручје план детаљне регулације.

Важећи плански документ за реализацију обухваћеног подручја јесте План детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 16/03 и 30/18) који, поред Генералног плана и Плана генералне регулације, а заједно са условима надлежних институција и студијама и анализама релевантних за обухваћени простор, чини документацију од значаја за израду Плана.

2. Извод из Плана генералне регулације

Према Плану генералне регулације простор је подељен на 11 просторних целина – зона, и то према намени простора, структури, просторним карактеристикама и начину и условима изградње.

Подручје које је обухваћено Планом према Плану генералне регулације припада просторној целини 3 – стамбена зона Авијатичарско насеље.

„Претежна намена земљишта

У зони Авијатичарско насеље преовладава становање у породичним стамбеним објектима у низу, типа „Премис“. Потез уз Руменачки пут намењен је вишепородичном

становању малих густина¹ у урбаним вилама (три корисне етаже, шест до осам станова у објекту).

Површина подручја становања износи 7,20 ha, и већим је делом већ изграђена, док је простор северно и источно од постојећег Авијатичарског насеља у ширини од око 50 m, неизграђен или у реализацији.

Простор на коме се планира проширење насеља и нова изградња намењује се различитим видовима породичног становања – у низу и слободностојећим објектима на парцели, као и вишепородичног у урбаним вилама.“

„Правила за уређење површина осталих намена по просторним целинама Просторна целина 3 – стамбена зона „Авијатичарско насеље“

У оквиру преовлађујуће стамбене намене ове целине, издвајају се постојећи породични објекти у низу (тип „Премис“) који се задржавају уз могућност интервенција у циљу побољшања услова становања.

Нови породични објекти се граде према критеријумима утврђеним Генералним планом за породично становање, а у складу са условима терена, у смислу могуће парцелације, постојеће изграђене структуре и потреба корисника.

У зони уз Руменачки пут и на деловима на којима постоји могућност за формирање већих парцела, могуће је планирати вишепородично становање мањих густина (урбане виле), спратности до два спрата са поткровљем, са максимално 6 до 8 станова у објекту.

Уз стамбене, обавезно је обезбедити пратеће садржаје у виду снабдевања, зелених површина и површина за игру деце.“

3. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Генералним планом и Планом генералне регулације. Овај план садржи нарочито: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и

¹ Типологија становања малих, средњих и високих густина извршена је у односу на претпостављени број становника који ће се остварити на подручју тог типа становања и зависи од планираних урбанистичких показатеља – ИИ, ИЗ, спратност објекта, односно број станова у објекту. Посебним условима за изградњу стамбених објеката дефинисаним Генералним планом, дати су типови становања у односу на распоне наведених показатеља.

правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 733, која се налази на пресеку осовина Авијатичарске улице и Руменачког пута. Од ове тачке у правцу југозапада граница прати осовину Авијатичарске улице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3532/1 и 3534. Даље, граница скреће ка северозападу, североисточним међама парцела бр. 3534, 3545, 3557 (улица), 3546, 3547, 3548, 3549, 3550 и 3533/8 и долази до тремеје парцела бр. 3533/8, 3392/79 и 3532/9 (канал), затим скреће ка североистоку, прати источну границу парцела бр. 3532/9 (канал), 3388/1, 3389 и 3390 и продуженим правцем источне границе парцела број 3390 долази до осовине Руменачког пута. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати осовину Руменачког пута и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 7,13 ha.

5. Опис постојећег стања

Простор се налази у грађевинском подручју града Новог Сада, у његовом северозападном делу. Посматрано подручје окружено је Руменачким путем са североисточне стране, Авијатичарском улицом са југоисточне стране, објектима породичног становања са југозападне стране и планираним спортским парком са северозападне стране.

Простор је претежно изграђен породичним стамбеним објектима спратности П+Пк, док је потез уз Руменачки пут, намењен вишепородичном становању.

Објекти уз Руменачки пут су стамбени, типа виле, спратности П+1+Пк.

Парцела број 3392/40 намењена је пословању у оквиру општеградског центра и на њој се налази пословни објект у функцији трговине. Основна делатност предузећа је увоз, продаја, дистрибуција, одржавање и сервисирање најсавременије и технолошки најнапредније медицинске опреме. Објект је спратности П+2. Планира се изградња новог пословног објекта на неизграђеном делу парцеле, са могућношћу изградње апартмана, спратности Су+П+2, који би се функционално повезао са постојећим објектом на парцели. Планира се индекс заузетости до 50 %.

Простор је у већој мери изграђен, а део простора који није изграђен су парцеле у северозападном делу простора и пар парцела у југоисточном делу простора.

Стање зеленила

Постојеће зеленило у оквиру обухвата Плана заступљено је у највећем проценту на приватним парцелама, док се у мањој мери налази у оквиру пешачких зона на јавним површинама.

На јавним површинама су заступљени дрвореди, који су у добром стању и очувани, без оштећених и сувих грана, као и без паразита и других штеточина. Највише су заступљени примерци липе, потом у мањој мери ораха, тује, дивљег кестена, и друге дрвенасте сорте. У оквиру пешачких стаза налазе се и мање травнате површине које се редовним мерама неге одржавају (кошење).

Саобраћајна инфраструктура

На обухваћеном простору постоји изграђена саобраћајна инфраструктура. Североисточна граница обухваћеног подручја оивичена је постојећом саобраћајницом, Улицом Руменачки пут, а југоисточна граница Авијатичарском улицом. Паркирање возила се обавља у оквиру парцела породичног становања и уличних паркинга.

Јавни градски саобраћај се одвија дуж Руменачког пута и Авијатичарске улице.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко примарне и секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm изграђена је дуж Руменачког пута, док је секундарна мрежа изграђена у свим осталим улицама.

Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко примарне и секундарне канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Примарна канализациона мрежа реализована је дуж Руменачког пута, са профилом Ø 400 mm, док је секундарна мрежа изграђена у свим постојећим улицама.

Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода тренутних корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

На подручју постоји изграђена електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Енергетски објекти (трафостанице, топлотне подстанице) и објекти електронских комуникација (улични кабинети са опремом) који су изграђени на подручју испуњавају све техничке прописе за ову врсту објеката.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА СА КОНЦЕПЦИЈОМ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

1.1. Планирана намена и концепција уређења простора

Основна намена простора је породично и вишепородично становање малих и средњих густина, уз које су планирани и други комплементарни садржаји, као што су: садржаји општеградског центра, мање зелене површине и пословање.

Карактеристичне целине унутар простора Плана чине реализоване намене: породично становање у режиму очувања урбане матрице („Премис“ насеље), новије породично становање у ободним деловима обухвата Плана и реализовано вишепородично становање уз Руменачки пут.

Просторна организација се заснива на очувању постојеће мреже улица, уз дефинисање режима очувања постојеће амбијенталне целине у делу простора и дефинисања правила уређења и грађења за нереализоване делове планског подручја.

1.2. Нумерички показатељи

Површине јавне намене:

- зелене површине.....	0,12 ha,
- саобраћајне површине.....	2,52 ha.

Површине осталих намена:

- планирано породично становање.....	1,60 ha,
- постојеће породично становање (режим очувања постојеће урбане матрице).....	1,83 ha,
- вишепородично становање малих и средњих густина.....	0,60 ha,
- општеградски центар.....	0,34 ha,
- пословање.....	0,12 ha,

Укупна површина обухвата Плана.....7,13 ha.

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 3 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3391/1, 3391/19, 3392/36, 3392/37, 3392/39, 3392/50, 3392/115, 3392/116, 3392/117, 3532/2, 3532/10 и делови парцела бр. 3391/3, 3391/4, 3391/17, 3392/43, 3392/48, 3392/113, 3392/114, 3392/134, 10445/3, 10449/1;
- пешачки пролази: целе парцеле бр. 3391/16, 3392/34, 3392/63, 3392/68, 3392/73 и делови парцела бр. 3391/2, 3391/4, 3391/20, 3392/48, 3392/113, 3392/114;
- зелена површина: целе парцеле бр. 3392/21, 3392/32, 3392/129 и делови парцела бр. 3392/43, 3392/46, 3392/134, 3392/136;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): цела парцела број 3392/31 и део парцеле број 3392/46.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене“, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. На осталом грађевинском земљишту дате су планиране границе парцела, које ће се дефинисати пројектом парцелације.

2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом је реализован и уређен у висинском погледу, на висини од 78,50 m до 79,20 m. Нагиби улица су углавном испод 1 %, најчешће око 0,2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења 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 објект који се Планом не задржава и сл.).

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

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

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

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Примарну саобраћајну мрежу чине Руменачки пут који је деоница Државног пута ПА реда ознаке 111 (Озаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад) (у даљем тексту: Државни пут ПА-111) и Авијатичарска улица. Положај локалитета је релативно повољан у односу на постојећу путну мрежу.

Дуж поменутих улица се протежу линије јавног градског превоза.

Формирана саобраћајна мрежа блока се задржава.

Саобраћајно-техничке карактеристике улица (коловози, тротоари, паркиралишта, попречни профили) дефинисане су на основу захтева одвијања двосмерног саобраћаја, простора за изградњу комуналних инсталација, паркиралишта и др.

На графичким приказима дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне и инфраструктурне садржаје (план регулације и нивелације, попречни профили), а реализација уличне мреже могућа је у етапама, чему је и прилагођено саобраћајно решење.

Да би се задовољили захтеви стационарног саобраћаја, поред постојећих уличних паркинга, предвиђена је изградња нових уличних паркиралишта, као и гаража у склопу објекта. Приступ пословним објектима уз Руменачки пут планиран је са секундарних улица (улица Алберта Ајнштајна и Ђерђа Молнара).

Дуж Руменачког пута постоји бицилистичка стаза, а у Авијатичарској улици се планира. Дуж свих улица, планиране су пешачке стазе.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом, обухваћеног простора, биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На Руменачком путу постоји доводник воде за насељена места Руменка, Кисач и Степановићево, профила Ø 250 mm. Постојећи доводник, Планом се задржава, уз могућност реконструкције и измештања у профили улице.

Планира се изградња водовода профила Ø 150 mm у Улици Алберта Ајнштајна, у циљу снабдевања водом планираног стамбеног комплекса западно од Авијатичарског насеља.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm, постоји у свим улицама, и као таква Планом се задржава уз могућност реконструкције и измештања у регулацији улице.

Део секундарне мреже налази се на осталом грађевинском земљишту, па се у циљу његове заштите планирају заштитни појасеви ширине 1 m мерено од осовине цевовода. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа.

За потребе одржавања зеленила, омогућава се реализација заливног система, са захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже приказани су на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода, биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

На Руменачком путу постоји изграђена канализациона мрежа профила Ø 400 mm, на коју је оријентисана секундарна канализациона мрежа са простора обухваћеног Планом.

Секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 mm реализована је у свим постојећим улицама, и Планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције.

У Улици Алберта Ајнштајна планира се изградња канализационе мреже профила Ø 300 mm, са оријентацијом на постојећу примарну мрежу на Руменачком путу. Планирани цевовод служиће за одвођење отпадних вода планираног стамбеног комплекса западно од Авијатичарског насеља.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже приказани су на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од око 78,00 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од око 74,80 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“ и ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 2“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Већи део простора у намени становања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. На обухваћеном подручју планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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“.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати планирани објекти пословања, општеградског центра и објекти вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) „Запад“ од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. Изградњом нове вреловодне мреже и изградњом блоковског развода биће омогућено снабдевање планираних објеката. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се

може градити и испод коловоза. Топлотни капацитети ТО „Запад“ задовољавају потребе конзума предвиђене овим планом.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко градске гасне мреже (ГГМ) која је изграђена на овом подручју и која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Детелинара“. Из гасификационог система ће се снабдевати објекти породичног становања као и мањи пословни комплекси. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл., дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

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.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се

постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

У свим објектима јавне намене обавезно је спровођење програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења

система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.).

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

3.6. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

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

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће

пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

На подручју Плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама $45^{\circ}09'3.96''N$ $19^{\circ}42'40.02''E$.

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

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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 где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Планиране површине за озелењавање могу се сврстати у две категорије: зелене површине јавне намене као што су саобраћајне површине и зелене површине, и површине осталих намена као што су површине у оквиру становања, општеградског центра и пословања.

Саобраћајне површине

У оквиру регулације улица нема довољно услова да би се формирали дрвореди. Планира се озелењавање паркинг-простора, где услови дозвољавају. На свако четврто паркинг-место потребно је планирати дрво средње висине (пречник крошње око 5 m). Око стабла дрвећа на планираним садним местима потребно је поставити заштитне решетке, како не би дошло до оштећења дебла, и како би спречавало корење да излази на површину.

Јавне зелене површине

На четири локације планиране су зелене површине, које могу да се сврстају у категорију урбаних џепова. Зелене површине је потребно претежно озеленети комбинацијом високих, средње високих и жбунастих форми лишћара, четинара и зимзеленог шибља. На овим површинама планира се партерна архитектура (канте, клупе, расвета, као и чесма). На северној (површина унутар стамбеног блока) и јужној зеленој површини може се планирати у мањем сегменту уређење дечијег игралишта. Поред наведених планираних садржаја може се на овим локацијама планирати и поставка бисте, скулптуре или нешто слично. Минимални проценат за озелењавање је 65 %.

Породично становање

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Пожељна је жива ограда, нарочито на уличном потесу.

Вишепородично становање

Слободне зелене површине у склопу вишепородичног становања, поред декоративне листопадне и четинарске вегетације, треба да обезбеде услове за игру деце. Минимални проценат за озелењавање је 30 %. На овим површинама је потребно планирати и урбани мобилијар (канте, клупе, расвета, чесма и слично). Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цвеће, повијуше). Склоп садног

материјала треба да буде претежно од аутохтоних сорти а у мањој мери од алохтоних сорти, у комбинацији лишћара и четинара.

Општеградски центар

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара (нпр. платан) и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Предлаже се уређење кровних вртова уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Планира се око 20 % зеленила.

Пословање

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас, а на улазним и прилазним просторима да се примене различити видови декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Потребно је планирати вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине као и повијуше). Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара, четинара или зимзеленог биљног материјала, 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 зони пословања је 25 %.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату Плана нема заштићених културних, као ни природних добара.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.2. Заштита природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, на простору у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите квалитета ваздуха, воде, 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 подзаконским актима, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Мере и услови заштите животне средине утврђени су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота, решавања проблема паркирања на обухваћеном простору и стварања система јавног зеленила.

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

Мере заштите ваздуха

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем режима саобраћаја (решавање стационарног саобраћаја) и озелењавањем слободних простора.

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

Планирањем зелених површина дуж саобраћајница, на слободним деловима парцела са породичним становањем, као и афирмисањем бициклистичког саобраћаја побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се применом одговарајућих мера у складу са:

- Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и другим прописима из ове области.

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

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

Заштита земљишта

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

Заштита од буке

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС“, број 72/10), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Управљање отпадом

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, 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 прописима који регулишу ову област.

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

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити адекватне просторе за контејнере за комунални отпад.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

Потребно је:

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,

- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

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

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

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

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

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање

енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Постојеће породично становање у насељу „Премис“ – режим очувања постојеће урбане матрице

„Премис насеље“ је аутентична урбана целина реализована у периоду од 1975. до 1978. године. Основни модел урбане матрице чине типски, прафабриковани објекти породичног становања, типа „Премис“. Објекти спратности П+Пк постављени су у низовима од четири до осам типских јединица уз улице Ђорђа Табаковића, Драгослава Стојановића Сипа и Михала Бабинке, са припадајућим предбаштама и двориштима.

Насеље је коначно формирано као амбијентална целина у периоду од 1981. до 1983, када су реализовани објекти „индустријски усмерене стамбене изградње“ (*Први Мај*, Бачка Топола), исте типологије као „Премис“ објекти.

Овакав вид становања, у складу са тадашњим светским трендовима станоградње, представља завршену и јединствену целину на подручју града, и завређује режим урбанистичке заштите простора.

У циљу очувања основних елемената наслеђене урбане матрице, као и амбијенталних, обликовних и функционалних елемената који карактеришу простор, у овом режиму, могућа је адаптација и санација постојећих објеката уз обавезно очување постојеће спратности, габарита објеката, постојеће заузетости парцеле, броја стамбених јединица, као и задржавање првобитно планираних белих фасада са покривањем крова црепом у црвеној (натур) боји.

Дозвољено је минимално утицати на спољашњи изглед објекта, искључиво у случају енергетске санације постојећих објеката, а у складу са Правилником о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11).

Планира се формирање засебних парцела за сваки од објеката у низу са пратећом баштом и предбаштом, те формирање парцеле за сваку типску јединицу. Овим планом предвиђено је да се изврши парцелација, тако да сваки објекат низа добије припадајућу парцелу, а у складу са графичким прилогом број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:1000.

Планирано породично становање

За планиране објекте породичног становања утврђују се следећа правила изградње:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 300 m^2 , а минимална ширина уличног фронта је 12 m , уз дозвољену толеранцију до 10% ;
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 400 m^2 (две по 200 m^2), а минимална ширина уличног фронта је 20 m (два по 10 m), уз дозвољену толеранцију до 10% ;
- индекс заузетости парцеле је до 40% ;
- максималан број стамбених јединица у објекту је три, а максимална развијена нето површина објекта до 480 m^2 .

Задржавају се постојећи стамбени објекти. Постојеће парцеле са реализованим објектима, које имају мању површину од минималне површине која је дозвољена овим планом и мању ширину уличног фронта од минималног дозвољеног, задржавају се као грађевинске парцеле у намени породичног становања. Њихова површина не може бити мања од 150 m^2 , фронт не мањи од 5 m , а максималан број стамбених јединица у објекту је два.

Објекти који су озакоњени задржавају се, а у случају њихове реконструкције реализоваће се према правилима дефинисаним овим Планом.

Парцелација се врши и према графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“, у размери 1:1000 за парцеле које одступају од општих правила парцелације.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Спратност главних објеката је до П+1+Пк, а могућа је изградња сутеренске етаже уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. На планираним грађевинским парцелама бр. 3392/123, 3392/124, 3392/125 и делу парцеле број 3392/33, којима је приступ из улица Драгослава Стојановића и Ђорђа Табаковића, спратност главних објеката је до П+Пк.

Грађевинска линија породичних стамбених објеката се по правилу поставља на удаљености од 3 до 5 m од регулационе линије, а изузетно на регулационој линији у складу са непосредним суседством. Положај објекта треба прилагодити суседним, изграђеним објектима.

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

Паркирање или гаражирање возила за сопствене потребе обезбеђује се на парцели, у складу са реализованим бројем стамбених и пословних јединица.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање Планом дефинисане спратности и индекса заузетости.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати пословне делатности које не угрожавају становање, еколошки и функционално прихватљиве у зони породичног становања. Приземља 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, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања.

Постојећи објекти вишепородичног становање

Уз Руменачки пут су реализовани објекти вишепородичног становања, урбане виле. Објекти су слободностојећи.

Спратност објекта је до П+2+Пк, са максимално шест до осам станова у објекту. Није дозвољено уситњавање стамбених јединица.

У објектима је могуће обављати делатности пословања и комерцијалне делатности, ка Руменачком путу. Препорука је да се пословање реализује у приземној етажи, а могуће је и на горњим етажама.

Задржавају се постојећи објекти, уз могућност замене и реконструкције објеката, у постојећим габаритима.

Паркирање је обезбеђено у оквиру регулације Улице Ђерђа Молнара.

Планирано вишепородично становање средњих и малих густина

Правила уређења и грађења за објекте вишепородичног становања у Улици Алберта Ајнштајна, на парцелама бр. 3392/57, 3392/58 и 3392/78:

- начин изградње објеката је слободностојећи, грађевинска линија је дефинисана на 3 m од регулационе линије;
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа – до Су+П+2+Пк;
- максималан габарит планираних објеката (16 × 14 m за планирани објекат на парцели број 3392/58 и 14 × 14 m за планирани објекат на парцели број 3392/57) приказан је на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000;
- број станова износи максимално осам до 10 по објекту;
- кровови објеката се изводе као коси са нагибом од 30° до 35°;

- максимална висина назитка поткровља износи до 1,60 m;
- у поткровној етажи нових објеката могуће је реализовати станове на два нивоа (дуплекс);
- није дозвољено формирање мансардних кровова;
- могуће је формирање препуста на до 50 % укупне површине уличних и њима супротних фасада.

У приземљима стамбених објеката могуће је реализовати површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, а гаражне просторе и бициклане ка дворишту.

Могућа је реализација сутерена уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. У сутеренској етажи није дозвољено реализовати стамбене јединице, а пожељно је смештање техничких просторија и станарских остава или гаражирање возила.

Паркирање је обавезно решити у оквиру парцеле, тако што се за за један стан или 70 m² пословног простора обавезно обезбеђује по једно паркинг-место.

Минимални проценат за озелењавање је 30 %.

Општеградски центар

Правила уређења и грађења на парцели број 3392/40

На углу улица Алберта Ајнштајна и Ђерђа Молнара, на парцели број 3392/40, налази се пословни објекат. На јужном делу парцеле планира се изградња још једног пословног објекта (на неизграђеном делу парцеле). Планирани објекат могуће је функционално повезати са постојећим објектом, пасарелом. Пасарела може да буде у ширини изграђених објеката.

Спратност планираног објекта је Су+П+2.

Укупан индекс заузетости парцеле је до 50 %.

Кров планираног објекта је раван или благог нагиба (до 15 %).

Паркирање је предвиђено у оквиру парцеле, односно у оквиру планираног објекта (сутерен, приземље).

Потребан капацитет паркирања се планира према конкретној намени објекта, а у складу са следећим нормативима:

- здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора.

Не ограничава се број подземних етажа намењених за паркирање.

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.

Планира се око 20 % зеленила. Предлаже се садња аутохтоних врста биљака, претежно лишћарских сорти и у мањој мери четинара. Главни улази у пословни објект биће наглашени цветним сортама перена, једногодишњих или вишегодишњих врста. Простор око објекта биће опремљен адекватним урбаним мобилијаром (канте, клупе, расвета) као и јавном чесмом. На поплочаним деловима предлаже се поставка жардинијера са украсним нижим шибљем у комбинацији са цветним врстама. На новопланираном објекту, у зависности од облика кровне конструкције, могуће је уређење кровног врта у складу са статиком објекта, као и озелењавање фасада.

Правила уређења и грађења на парцелама бр. 3392/80 и 3392/81

- дозвољена је изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката;
- начин изградње објеката је слободностојећи; грађевинска линија је дефинисана на 5 m од регулационе линије;
- висина објекта дефинисана је бројем надземних етажа – до Су+П+2+Пк;
- максималан габарит планираних објеката (16 × 16 m) приказан је на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000;
- уколико се на парцели планира стамбени објект број станова износи максимално осам до 10 по објекту; у поткровној етажи нових објекта могуће је реализовати станове на два нивоа (дуплекс);
- кровови објекта се изводе као коси са нагибом од 30° до 35°;
- максимална висина назитка поткровља износи до 1,60 m;
- није дозвољено формирање мансардних кровова;
- могуће је формирање препуста на до 50 % укупне површине потпуних фасада, а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу;
- 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;
- забрањено је ограђивање делова парцела, јер се простор између планираних објекта и регулационих линија планира за заједничко коришћење без физичких препрека.

Могућа је реализација сутерена уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. У сутеренској етажи није дозвољено реализовати стамбене јединице, а

пожељно је смештање техничких просторија и станарских остава или гаражирање возила.

Паркирање ће се решавати у оквиру регулације и на парцели, уз могућност изградње приземних гаража у дворишном делу парцеле, уз јужну границу обухвата Плана.

Максимална дубина објеката за гаражирање возила износи до 6 m по целој ширини парцеле.

Потребно је ускладити број стамбених и пословних јединица са бројем паркинг-места (за један стан или 70 m² пословног простора по једно паркинг-место).

Минимални проценат за озелењавање је 25 %.

Пословање

У оквиру ове намене планирају се чисто пословни објекти, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл., односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на становање у окружењу.

На крајњем југозападу обухвата Плана, на парцели број 3392/79, налази се пословни објекат спратности П+2 са равним кровом.

Овим планом могуће је задржати постојећи објекат, може се доградити, реконструисати или изградити нови објекат уместо постојећег, уз следећа правила уређења и грађења на парцели намењеној пословању:

- максимална спратност објекта износи до П+2 са равним кровом;
- максималан индекс заузетости износи до 50 %;
- манипулативне саобраћајне површине и паркирање за потребе реализованих садржаја обезбедити на парцели;
- обавезно је формирање појаса зеленила према стамбеним наменама у окружењу;
- минимална површина под зеленилом у зони пословања је 25 %.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

10.2. Правила за формирање грађевинске парцеле

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се припајање суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

Стамбени низови, предбаште и баште у насељу „Премис“ (режим очувања урбане матрице) су реализовани на заједничким парцелама, што је представило правни проблем, као и проблем власништва засебних стамбених јединица и припадајућих површина.

Овим планом планира се формирање засебних парцела за сваки од објеката у низу са пратећом баштом и предбаштом, те формирање јединствене парцеле за сваку типску јединицу, како би сваки објекат низа добио припадајућу парцелу.

За сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

10.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11);
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађује урбанистичко-техничке услове 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; поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и стандард SRPS U.S4.234:2020 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Уколико постојеће раскрснице на траси Државног пута ПА-111 не задовољавају горе наведене прописе, потребно је планирати реконструкцију истих према следећем:

- предвидети реконструкцију, односно проширење државног пута у складу са планским документом,
- предвидети планирани број возила који ће користити саобраћајне прикључке,
- полупречнике лепеза у зони раскрснице утврдити на основу криве трагова меродавних возила које ће користити саобраћајне прикључке,
- могуће је планирати, евентуално, додатне саобраћајне траке за лева скретања са државног пута, као и додатне саобраћајне траке за улив/излив са/на трасу државног пута, а дужину истих предвидети у односу на рачунску брзину пута и број возила, просторне карактеристике терена и зоне потребне прегледности,
- обезбедити приоритет саобраћаја на државном путном правцу.

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.

Приликом изградње наведених додатних елемената не сме се нарушити континуитет трасе Државног пута ПА-111, а ширине саобраћајних трака дефинисати у складу са прописима и законима из ове области.

Планом се предвиђа заштитни појас и појас контролисане градње, на основу планског документа ширег подручја.

Прихватање и одводњавање површинских вода је адекватно решено и усклађено са системом одводњавања Државног пута ПА-111.

Сходно члану 37. Закона о путевима, оградe и дрвеће поред јавних путева подижу се тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

Разрешити проблематику постојећег и перспективног пешачког, стационарног, бициклическог и јавног градског саобраћаја, као и заштите постојећих и евентуално нових инсталација.

Приликом планирања изградње паркинг-места уз коловоз Државног пута ПА-111 потребно је поштовати важећу законску регулативу, правилнике и др., уз обавезно решавање одводњавања са паркинг-места. Планирати изградњу упуштених ивичњака између коловоза Државног пута ПА-111 и паркинг-места. Планирати паркинг-места димензија 5,50 × 2,50 m и водити рачуна о њиховом адекватном удаљењу од постојећих раскрсница на начин да се не наруши безбедност саобраћаја и учесника у саобраћају.

Приликом планирања изградње бициклистичких и пешачких стаза поред Државног пута ПА-111 потребно је испоштовати следеће:

- стазе одвојити од коловоза Државног пута ПА-111, са адекватном, стандардима утврђеном грађевинском конструкцијом, у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- удаљити слободни профил бициклистичке и пешачке стазе од ивице коловоза државног пута од 1,50 m (ширина банке пута);
- размотрити и пројектно разрешити све аспекте коришћења и несметаног приступа бициклистичкој и пешачкој стази од стране особа са инвалидитетом;
- обезбедити приступе бициклистичке и пешачке стазе до постојећих или пројектом утврђених бициклистичких и пешачких прелаза на државном путу;
- саобраћајном анализом постојећег и перспективног бициклистичког и пешачког саобраћаја и саобраћаја возила на државном путу, утврдити постојеће и перспективне пешачке прелаза на којима је потребно обезбедити позивне пешачке семафоре, или упозоравајућу светлосну сигнализацију.

Траса инсталација мора се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод Државног пута ПА-111.

Услови за подземно укрштање инсталација са Државног пута ПА-111:

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод тупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви,
- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m а 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 горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Услови за вођење надземних инсталацијау односу на пут:

- стубове планирати изван заштитног појаса државног пута (10,00 m мерено од границе путног земљишта), а у случају да је висина стуба већа од прописане ширине заштитног појаса државног пута, растојање предвидети на минималној удаљености за висину стуба, мерено од границе путног земљишта,
- обезбеди сигурносну висину од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Услови за паралелно вођење инсталација са Државног пута ПА-111:

- инсталације морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољње ивице путног канала за одводњавање);

- на местима где није могуће задовољити услове из претходне алинеје, мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа државног пута;

- не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта.

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

Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и у складу са стандардом SRPS U.S4.234:2020, који се односи на несметано кретање инвалида.

Тротоари су минималне ширине 1,6 m.

Приликом пројектовања или било каквих интервенција на државној путној мрежи потребно је прибавити посебне услове од надлежног управљача пута.

Бициклическа стаза је двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне. На Државном путу ПА-111 планирана ширина коловоза је минимум 7,10 m (без издигнутих ивичњака), односно 6,50 m (са издигнутим ивичњацима).

Предвидети инфраструктурне коридоре инсталације.

Услови за паралелно вођење инсталација (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водовод и канализацију и сл.) дуж Државног пута ПА-111: планирати на удаљености минимално 3 m од крајње тачке попречног профила – ножице насипа трупа пута, или спољње ивице путног канала за одводњавање.

Услови за укрштање инсталација са Државним путем ПА-111:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким надбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;

- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећано за по 3 m са сваке стране;

- минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35–1,50 m;
- минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног објекта за одводњавање (постојећег или планираног) од коте два канала до горње коте заштитне цеви износи 1–1,20 m;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10 m;
- за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) Државног пута IIА-111 потребно је да се од Јавног предузећа „Путеви Србије“ прибаве услови и сагласности за израду пројектне документације, за изградњу и постављање истих, у складу са чланом 14. Закона о путевима;
- за изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина као и за одређивање ритма прикључака (контрола приступа) обавезно је поштовање одредби Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута;
- обавеза је да се приликом израде пројектно-техничке документације за све интервенције које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) у коридору Државног пута IIА-111 потребно прибавити саобраћајно-техничке услове од управљача државног пута у складу са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута и осталом важећом законском регулативом;
- геометрија саобраћајних прикључака и раскрсница и тачно одређене стационаже биће прецизно дефинисани приликом израде саобраћајно-техничких услова.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Постојећи прикључци улица уз Државни пут IIА-111 се задржавају док задовољавају потребе корисника. Уколико се укаже потреба за променом постојећих прикључака, за нове услове прикључења потребно је прибавити услове надлежног предузећа (управљача пута) у складу са законском регулативом.

Прикључење корисника на уличну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објект може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

10.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

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

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

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

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

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за 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.

Водоводни прикључци

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

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према 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 канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

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

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

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

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објекта 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 максимум 50 m.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

10.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета – станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације.....	A3
2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације	1:1000
3. План регулације површина јавне намене.....	1:1000
4. План водне инфраструктуре.....	1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских инсталација	1:1000
6. Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....	1:1000
– Карактеристични профили саобраћајница.....	1:100 и 1:200.

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

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

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

План детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 16/03 и 30/18).

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

Образложење

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

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

Скупштина Града Новог Сада је на LVIII седници 12. децембра 2019. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду обављен је у периоду од 10. јануара 2020. године до 24. јануара 2020. године. У току раног јавног увида није било примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 88. седници одржаној 21. маја 2020. године и на 99. седници одржаној 13. августа 2020. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 17. новембра 2021. до 16. децембра 2021. године. У току јавног увида достављено је девет примедби.

Након спроведеног јавног увида Комисија за планове је на 163. седници одржаној 12. јануара 2022. године, разматрала Извештај о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду. Имајући у виду да је Комисија прихватила примедбе којима се плански документ значајније мења, потребно је део нацрта упутити на поновни јавни увид.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 177. седници одржаној дана 21. априла 2022. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, пре излагања дела нацрта Плана на поновни јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-207/20 од 21. априла 2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду је изложен на поновни јавни увид у периоду од 23. јуна 2022. до 07. јула 2022. године. У току поновног јавног увида достављено је четири примедбе.

Планом детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду обухваћен је простор у грађевинском подручју града Новог Сада, у Катастарској општини Нови Сад I, укупне површине 7,13 ха.

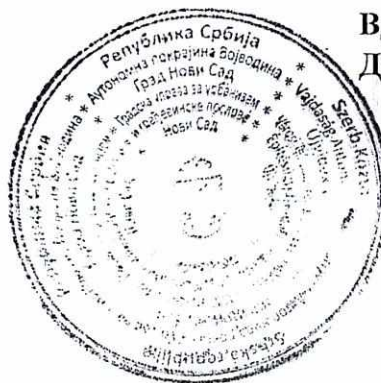
Планско подручје окружено је Румначким путем са североисточне стране, Авијатичарском улицом са југоисточне стране, објектима породичног становања са југозападне стране и планираним спортским парком са северозападне стране.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21 и 16/22 – др. план), којим су за обухваћени простор дефинисане претежне намене: породично становање, вишепородично становање и улице. Као основ за реализацију за обухваћени простор утврђен је план детаљне регулације.

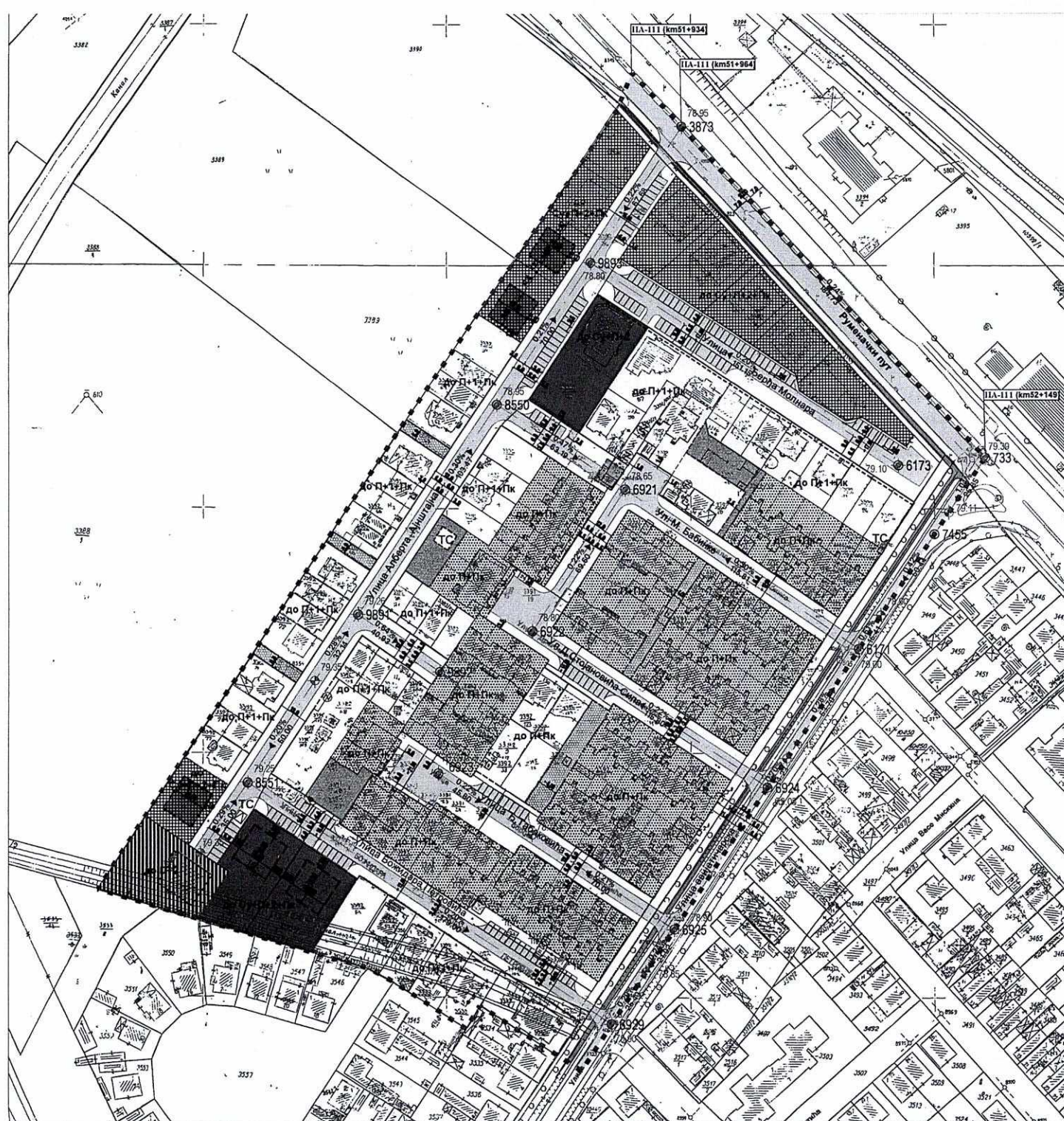
Планом је утврђена граница Плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности уз поштовање затеченог стања на терену.

Циљ израде Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду, као и усклађивање са захтевима и потребама нових корисника овог простора.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Предузеће за телекомуникације Телеком Србија акционарско друштво Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Министарство одбране, Управа за инфраструктуру, Сектор за материјалне ресурсе; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд, Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад, „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад.



ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



Број Y X
КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

733	7406920.52	5014721.06
3873	7406796.25	5014857.74
6173	7406868.88	5014642.84
6173	7406865.14	5014718.02
6921	7406773.18	5014708.02
6922	7406734.85	5014649.92
6923	7406696.52	5014591.82
6924	7406831.51	5014586.15
6925	7406793.18	5014528.05
6929	7406767.62	5014489.31
7455	7406839.86	5014689.76
8550	7406723.43	5014742.82
8551	7406618.12	5014587.76
8891	7406663.45	5014636.45
8892	7406697.16	5014633.23
8893	7406758.98	5014801.25

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА "АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ" У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПЛАНИРАНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пк)
- ПОСТОЈЕЋЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - "ПРЕМИС" НАСЕЉЕ (до П+Пк)
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до Су+П+2+Пк)
- МАКСИМАЛНА ЗОНА ИЗГРАДЊЕ

ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (до Су+П+2+Пк)

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

ПОСЛОВАЊЕ (до П+2)

ТС
ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

КОЛОВОЗ СА ПАРКИНИМА

ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗИ

БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

P-111 (km52+149) СТАЦИОНАЖА ДРЖАВНОГ ПУТА

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ВОДОВОДА

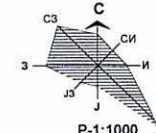
ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ (дефинисати планом парцелације)

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА



© 733 ОСОВИНСКА ТАЧКА

78.65 НИВЕЛЕТА

0.30% НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (%)
115.60 РАСТОЈАЊЕ (m)

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРЧИКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III				
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА "АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ" У НОВОМ САДУ				
НАЗИВ ПЛАНА	3. КАПЕТАНОВ, МАСТ ИЛИ ВАР	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ	
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Д. НЕДЕЛКОВ, ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.	НАЧЕЛНИК ОДРЕДА	ГРАД НОВИ САД	
ОБРАТНИЧАР	Е. ДИМИТРИЈЕВИЋ, ГРАД. ИНЖ.	БРОЈ ЗАДАТКА	1.4.3/18	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЧЕНБЕРГЕР, ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.	ДАТУМ	09. 2022.	
ДИРЕКТОР	Д. МИХАЈЛОВИЋ, ДИПЛОМ. ИНЖ. АРХ.	РАЗМЕР	1:1000	
		БРОЈ	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 ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА „АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ“ У НОВОМ САДУ:

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

-ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Zorica
Kapetanov

Digitally signed by Zorica
Kapetanov
Date: 2022.09.12 10:38:07
+02'00'

У Новом Саду, 12.09.2022. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-207/20
Дана: 13. 08. 2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА
„АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ“ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре јавног увида, обављена је на 88. седници одржаној 21. маја 2020. године и на 99. седници одржаној 13. августа 2020. године са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

88. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Антонио Сандики, чланови Комисије за планове и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, усвојена на LVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 12. децембра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 59/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 10.01.2020. године до 24.01.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 88. седници, одржаној 21. маја 2020. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

На 99. седници Комисије за планове која је одржана 13. августа 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 88. седнице од 21.05.2020. године.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана тако да се у текстуалном делу дода реченица да се парцелација врши и према графичком приказу за парцеле које одступају од општих правила парцелације.

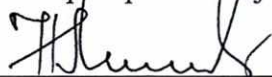
Такође, у тексту Нацрта плана потребно је додати реченицу да је забрањено оградавање делова парцела вишепородичног становања у југозападном делу обухвата плана на којима се планира изградња објеката хоризонталних габарита 16 m x 16 m. Тачније, простор између објеката и регулационих линија се планира за заједничко коришћење без физичких препрека.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон и 09/20).

Извештај доставити:

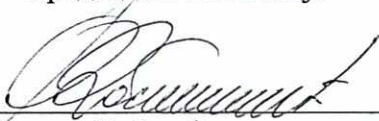
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

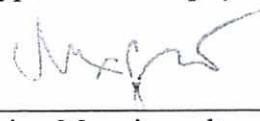
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2021-474
9. септембар 2021. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

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



ВД НАЧЕЛНИЦЕ

Зора Борђевић

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације становања
„Авијатичарско насеље“ у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 9.11.2021. године, закључак број: 35-207/2020-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 17. новембра 2021. године до 16. децембра 2021. 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 "Раднички", Нови Сад, Браће Могин број 2.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 9 примедби:

1. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“,
2. „PAROCO“ доо., Улица Алберта Ајнштајна 1 и Ђерђа Молнара бр. 2,
3. Витомир Чејовић, Улица Михала Бабинке бр. 20, телефон: 063/1629415,
4. Мирослав Стојановић и Недељка Стојановић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 25, телефон: 063/505685,
5. Јанковић Чедо, Улица Михала Бабинке бр. 14,
6. Милица Влаовић Тешкић, Улица Романијска бр. 20,
7. Примедба групе грађана (186 потписника),
8. Ана - Ферик Ивановић, Ђорђа Табаковића бр. 23,
9. Биљана Барбарић, Никола Барбарић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 29,
Весна Обреновић, Мирослав Обреновић, Милан Обреновић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 30.

Примедба број 1:

Подносилац примедбе наводи да је, након излагања Нацрта Плана на јавни увид уочено да у Плану није назначена позиција будуће трансформаторске станице (ТС), а која је предмет издатих услова које је имаоц јавних овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ доставио 27.02.2020. године.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Прихвата се кориговање графичког прилога и додавање позиције будуће трансформаторске станице (ТС), с тим што позиција будуће ТС неће бити као у достављеним условима „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ на парцели број 3392/129, јер се на тој парцели планира зелена површина и дечије игралиште. Предлажемо да локација будуће трансформаторске станице буде на делу парцеле број 3392/36.

Примедба број 2:

2а) На парцели број 3392/40 прво је изграђен пословни објекат, а касније и у неизграђеном јужном делу парцеле изграђен још један објекат такође пословне намене, који је са старим објектом повезан преко пасареле на првом и другом спрату и на тај начин чине јединствени објекат Опште болнице. У приземљу се налази пролаз.

Подносилац примедбе тражи да се дозволи да пасарела на првом и другом спрату буде у целој ширини објекта како би задовољили техничко технолошке потребе објекта Опште болнице.

Став обрађивача: Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Планом ће се дозволити да стари и нови објекат буду повезани пасарелом и да пасарела буде у ширини изграђених објеката, с тим што проширењем пасареле у целој ширини објекта не сме да дође до повећања заузетости парцеле. *Brizeti*

2б) На парцелама бр. 3392/80 и 3392/81, планиран је стамбено пословни објекат спратности Су+П+2+Пк. Примедба се односи на промену намене, да уместо планиране стамбено пословне намене на поменути парцелама буде намена пословање.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Парцеле бр. 3392/80 и 3392/81 у јужном делу обухвата Плана, које су Планом намењене за вишепородично становање, задржавају се у тој намени. Пословање је могуће у приземљу објекта. Планирана намена вишепородично становање спратности

all

до Су+П+2+Пк је примерена намена која одговара преовладајућем и деценијама планираном карактеру овог дела Новог Сада, а то је становање.

Примедба број 3:

Примедба се односи на Улицу Михала Бабинке, чија реализација би подразумевала рушење помоћног објекта (гараже), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину, Улица Михала Бабинке број 20.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се задржавање постојећег помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21 јер се планираним решењем омогућава континуирано кретање дуж Улице Михала Бабинке.

Примедба број 4:

Примедба се односи на графички приказ број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у размери 1:1000, где су црвеним испрекиданим линијама означене планиране границе парцела, јер на то упућује и текст Плана у Одељку 10.1 - Правила грађења за реализацију планираних намена који гласи:

"Планира се формирање засебних парцела за сваки од објеката у низу са пратећом баштом и предбаштом, те формирање парцеле за сваку типску јединицу. Овим планом предвиђено је да се изврши препарцелација, тако да сваки објекат низа добије припадајућу парцелу."

Подносилац примедбе сматра да је на графичком приказу потребно одредити планирану границу парцеле у односу на:

- парцелу број 3392/126 према парцели бр. 3392/130 са једне стране, односно према парцели бр. 3391/23 са друге стране;
- парцелу бр. 3391/21 према парцели 3391/23;
- парцелу бр. 3392/121 према парцели бр. 3391/23;
- парцелу бр. 3392/127 према парцели 3392/7

и предвидети спајање парцела бр. 3391/21, 3391/22, 3392/121, 3392/127 и 3392/126 у јединствену грађевинску парцелу.

Став обрађивача: Примедба се делом прихвата, а делом није основана.

Образложење:

На графичком приказу број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у размери 1:1000 обележиће се планирана граница парцеле, а спајање парцела бр. 3391/21, 3391/22, 3392/121, 3392/127 и 3392/126 у јединствену грађевинску парцелу је на овај начин већ предвиђено Планом.

Примедба број 5:

Примедба се односи на планирану јавну зелену површину на парцели број 3392/136, на коју се приступа из Улице Михала Бабинке. Подносиоц примедбе је власник суседних парцела бр. 3392/25 и 3392/26, на којима су изграђени стамбени објекат, као и помоћни објекат - гаража.

Напомиње се да је на терену планирана зелена површина подељена на два дела. У једном делу парцеле налази се објекат у служби комуналне делатности, а други део ове парцеле користе и одржавају власници суседне парцеле, односно подносиоци примедбе, који из тог разлога сматрају да је неопходно део планиране зелене површине пренаменити у породично становање, како би им било омогућено да откупе део парцеле који користе већ дуги низ година и припоје је својој парцели, са којом већ чини целину.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се пренамена једног дела планиране зелене површине у намену породично становање, како би подносиоц примедбе припојио тај део са својом парцелом, јер га већ користи и уређује као своје двориште.

Примедба број 6:

ба) Примедба се односи на пешачки пролаз између улица Ђорђа Табаковића и Божидара Петровића. Планирана ширина пролаза је 4 m, међутим у делу ка Улици Ђорђа Табаковића она је 1 m, а ка Улици Божидара Петровића налази се изграђен објекат, као и гаража, тако да је пролаз готово немогућ. Предлаже се укидање ове пешачке комуникације и припајање ове површине суседним парцелама породичног становања.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се укидање пешачке комуникације између улица Ђорђа Табаковића и Божидара Петровића. Овај простор ће се пренаменити из намене пешачки пролаз у намену породично становање и припојиће се суседним парцелама породичног становања, у складу са правилима у Плану.

24

66) Примедба се односи на повлачење регулације у Улици Ђорђа Табаковића од броја 13, чиме би се низу кућа на парцели бр. 3392/6 додале предбаште. Предлог обрађивача је да се припоји део јавне површине на парцели 3391/4 парцели 3392/6.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Корисници приватних парцела су заузели делове јавне саобраћајне површине и на тим површинама изградили или гараже или их користе као дворишта, тако да је читав овај простор остао без пешачких површина и директно се из дворишта приватних парцела излази на коловоз, што је са аспекта функционисања пешачког и колског саобраћаја неприхватљиво.

Примедба број 7:

7а) Примедба се односи на предбаште свих парцела у обухвату Плана. Дворишта свих објеката су проширена до самог коловоза и не постоје пешачке стазе. Предлог је да се границе приватних парцела формирају према изведеном стању, односно да се прилагоде изведеном стању на терену и прошире до коловоза.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Велики број корисника приватних парцела је заузео делове јавне саобраћајне површине и на тим површинама изградио или гараже или их користи као дворишта, тако да је читав овај простор разматран Планом остао без пешачких површина и директно се из дворишта приватних парцела излази на улицу, што је са аспекта функционисања пешачког и колског саобраћаја неприхватљиво.

7б) Примедба се односи на простор испред објеката у улицама Михала Бабинке од броја 22 до броја 36 и Ђорђа Табаковића, од броја 12 до броја 23. По Плану овај простор је планиран за јавну саобраћајну површину, а на терену делове ових јавних парцеле становници користе као своја дворишта. Подносиоци примедбе желе да се њихове предбаште прошире до ивице коловоза.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Примедба не прихвата, с обзиром да су власници парцела становања заузели делове јавне саобраћајне површине и да те површине користе као своја дворишта, из тог разлога је читав простор разматран Планом остао без пешачких површина и директно се из дворишта приватних парцела излази на улицу.

7в) Примедба се односи на формирање паркинг места испред објеката у улицама Драгослава Стојановића - Сипа и Ђорђа Табаковића. Планом је у овим улицама планирано по 4 паркинг места, али како стање на терену омогућава да се у том низу планира укупно 9 - 10 паркинг места, предлог подносиоца примедбе је да се број паркинг места повећа.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Образложење:

Планом је предвиђен мањи број паркинг места него што простор дозвољава из разлога што се паркинг простор налази испред парцела приватних корисника и њихових објеката, где су такође и њихови прилази парцели, пешачки и колски, па како се не би створио превелик број паркираних аутомобила испред породичних стамбених објеката или ометао приступ њиховим парцелама, предвиђено је по само четири паркинг места у улицама Драгослава Стојановића - Сипа и Ђорђа Табаковића. Број паркинг места се може повећати с обзиром да су станари поменутих улица сагласни са предлогом.

7г) Примедба се односи на зелене површине у обухвату Плана. Подносиоци примедбе сугеришу на повећање зелених површина на читавом простору јер сматрају да је планиран мали проценат зеленила.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Простор у обухвату Плана је у највећој мери изграђен, изузев пар парцела у читавом обухвату, тако да не постоје површине на којима би било могуће планирање зелених површина. Поред тога, становници овог дела су самовољно проширили своје приватне парцеле до улица, тако да ни не постоји могућност планирања зелених површина у оквиру истих.

7д) Предлог подносиоца је формирање нове зелене површине у Улици Ђорђа Табаковића између објеката бр. 14 и 18, тако што ће се она пренаменити из намене породичног становања у јавну зелену површину, а Град Нови Сад да учествује у стварању и опремању дечијег игралишта, као и мобилијара који би се нашао на овом простору.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Планом су предвиђене зелене површине на већ постојећим градским парцелама. Парцела број 3392/129 је градска парцела где је предвиђена намена зелена површина,

тако да је на овој парцели могуће уредити дечије игралиште као што становници овог подручја желе.

7b) Примедба се односи на простор који се налази на крају Улице Ђорђа Табаковића између објеката бр. 24 и 26, који је Планом предвиђен за јавну саобраћајну површину. Подносиоци примедбе предлажу пренамену ове површине у породично становање, с обзиром да не могу да користе овај простор јер се налази у нагибу, нити им је овај простор неопходан као прилаз објектима.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Образложење:

Прихвата се примедба, с обзиром да је поменути простор неприступачан и није потребан за приступ парцелама. Простор ће се пренаменити из саобраћајне површине у намену породично становање.

7e) Примедба се односи на парцелу број 3392/129, која је планирана за зелену површину. Подносиоци примедбе наводе да је терен у нагибу 1,5 m у односу на коловоз. Да би се приступило парцели морало би се користити степениште или простор изједначити са котом терена улице, где би приликом ископа дошло до непотребног оштећења темеља и уништења постојећег зеленила. Предлог је да се простор намени за зелену површину у оквиру постојећег становања, на којој нема могућности било какве изградње.

Став обрађивача: Примедба делом није основана, а делом се не прихвата.

Образложење:

Парцела је већ Планом предвиђена за зелену површину, тако да на овом простору свакако није предвиђена изградња. Парцела је у власништву Града Новог Сада, а не у приватном власништву станара околних објеката, и као таква погодна је за намену за коју је планирана.

7ж) Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности Су+П+2+Пк на нсизграђеним парцелама у северозападном и југозападном делу обухваћеног простора. Подносиоци сматрају да ће изградњом вишепородичног становања на овим парцелама бити велика пренасељеност. Уколико се остане при томе да се намена вишепородично становање задржи, предлог подносиоца је да се смањи спратност на овим парцелама и да дозвољена спратност вишепородичног становања буде до Су+П+2, а максималан број станова 6 - 8.

211

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Парцеле у обухвату Плана које су намењене за вишепородично становање задржавају се у тој намени, као и према важећој планској документацији. Планирана изградња вишепородичних објеката је могућа на пет неизграђених парцела и сматрамо да мали број вишепородичних објеката неће нарушити концепт и квалитет становања овог дела града. Задржава се и планирана спратност до Су+П+2+Пк.

73) Примедба се односи на Улицу Михала Бабинке, чија реализација би подразумевала рушење помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21, који припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Задржавање постојећег помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21, онемогућило би реализацију планиране улице Михала Бабинке и задржало би се постојеће стање које онемогућава нормално функционисање саобраћаја Планираним решењем се омогућава континуирано кретање дуж Улице Михала Бабинке

Примедба број 8:

Примедба се односи на доградњу објекта у Улици Ђорђа Табаковића бр. 23, која је изведена 2003. године и која је овим Планом обухваћена у оквиру регулације улице. Предмет примедбе је да се овај надограђени део објекта пренамени у породично становање и не буде обухваћен у оквиру регулације улице. На овај начин би се План прилагодио стању на терену.

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење: Како доградња објекта у Улици Ђорђа Табаковића бр. 23 својим положајем улази у регулацију улице и на тај начин ресети планиране садржаје у улици, није прихватљиво да се коригује регулациона линија како би се омогућило да се дограђени део објекта прикључи грађевинској парцели.

Сугестија: Да се допуни тачка 10. Правила грађења, где се помиње очување основних наслеђених елемената који карактеришу овај простор, на тај начин што ће се реченица допунити следећим: "...могућа је адаптација и санација постојећих објеката уз задржавање првобитно планираних белих фасада са покривањем крова црепом у црвеној (натур) боји..."

Став обрађивача: Сугестија се не прихвата.

DM

Образложење: У тексту Нацрта Плана у Правилима грађења, тачка 10.1. Постојеће породично становање у насељу „Премис“ – режим очувања постојеће урбане матрице, већ се наводи да је дозвољено је минимално утицати на спољашњи изглед објекта **искључиво** у случају енергетске санације постојећих објеката.

Примедба број 9:

Примедба се односи на катастарску парцелу број 3392/129, у Улици Божидара Бошка Петровића, која је Планом намењена за зелену површину. Власници суседних парцела, у Улици Ђорђа Табаковића бр. 29 и 30, који су подносиоци примедбе, ову парцелу користе и одржавају. Поменута парцела је у односу на коловоз издигнута око 1,7 m и када би се извршила нивелација и изравнао терен у односу на улицу, дошло би до поткопавања бочних темеља суседних објеката, који делом улазе на парцелу бр. 3392/129 што би нарушило стабилност оба објекта. Подносиоци примедбе предлажу да ова парцела буде у намени зелена површина, да власници суседних парцела наставе да одржавају парцелу као и до сада, те да се на не предузимају никакви радови из разлога сигурности (стабилности) оба објекта, као и из разлога могућности одржавања, јер се на кровове кућа може приступити само са бочне стране објеката.

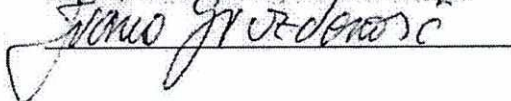
Став обрађивача: Примедба делом није основана, а делом се не прихвата.

Образложење:

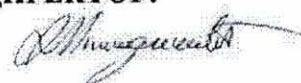
Парцела број 3392/129 је Планом предвиђена за зелену површину, на њој није дозвољена изградња, с тим што она није у власништву подносилаца примедбе и не може се користити и одржавати као њихова приватна парцела и бити њихово двориште. Парцела бр. 3392/129 може бити уређена као дечије игралиште, додат мобилијар и сл., што је и један од захтева самих становника овог дела града, потреба за новом зеленом површином.

Руководилац израде плана:

Зорица Капетанов, маг.инж.арх.



ДИРЕКТОР:



Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-207/20
Дана: 12.01.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СТАНОВАЊА „АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ“ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 163. (јавној) седници која је одржана дана 12.01.2022. 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, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

163. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепаковић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 59/19), усвојена је на LVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 12. 12. 2019. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду био је изложен на рани јавни увид у периоду од 10.01.2020. године до 24.01.2020.године.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 88. седници одржаној 21.05.2020. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, као и на 99. седници одржаној 13.08.2020.године и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду , изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. 11. 2021.године) у периоду од 17.11.2021. до 16. 12.2021. године. У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 163. (јавној) седници, одржаној 12.01. 2022. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 9 (девет) примедби на Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 9 примедби:

1. „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“,
2. „PAROCO“ доо., Улица Алберта Ајнштајна 1 и Ђерђа Молнара бр. 2,
3. Витомир Чејовић, Улица Михала Бабинке бр. 20, телефон: 063/1629415,
4. Мирослав Стојановић и Недељка Стојановић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 25,
телефон: 063/505685,
5. Јанковић Чедо, Улица Михала Бабинке бр. 14,
6. Милица Влаов Тешић, Улица Романијска бр. 20,
7. Примедба групе грађана (186 потписника),
8. Ана - Ферик Ивановић, Ђорђа Табаковића бр. 23,
9. Биљана Барбарић, Никола Барбарић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 29,
Весна Обреновић, Мирослав Обреновић, Милан Обреновић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 30.

Примедба број 1:

Подносилац примедбе наводи да је, након излагања Нацрта Плана на јавни увид уочено да у Плану није назначена позиција будуће трансформаторске станице (ТС), а која је предмет издатих услова које је имао јавних овлашћења „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ доставио 27.02.2020. године.

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

Примедба број 2:

2а) На парцели број 3392/40 прво је изграђен пословни објекат, а касније и у неизграђеном јужном делу парцеле изграђен још један објекат такође пословне намене, који је са старим објектом повезан преко пасареле на првом и другом спрату и на тај начин чине јединствени објекат Опште болнице. У приземљу се налази пролаз.

Подносилац примедбе тражи да се дозволи да пасарела на првом и другом спрату буде у целој ширини објекта како би задовољили техничко технолошке потребе објекта Опште болнице.

Комисија за планове прихвата примедбу, планом ће се дозволити да стари и нови објекат буду повезани пасарелом и да пасарела буде у ширини изграђених објеката.

26) На парцелама бр. 3392/80 и 3392/81, планиран је стамбено пословни објекат спратности Су+П+2+Пк. Примедба се односи на промену намене, да уместо планиране стамбено пословне намене на поменутим парцелама буде намена пословање.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз услов да се промени намена у општеградски центар са могућношћу изградње стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката, у складу са сугестијом Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције. Комисија сматра да је овај сегмент Нацрта плана потребно изложити на поновни јавни увид.

Примедба број 3:

Примедба се односи на Улицу Михала Бабинке, чија реализација би подразумевала рушење помоћног објекта (гараже), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину, Улица Михала Бабинке број 20.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду као и уз сугестију да се на месту предметне гараже планира зелена површина чиме би се улица Михала Бабинке поделила на два дела и користила као и до сада.

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

Примедба број 4:

Примедба се односи на графички приказ број 2 "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у размери 1:1000, где су црвеним испрекиданим линијама означене планиране границе парцела, јер на то упућује и текст Плана у Одељку 10.1 - Правила грађења за реализацију планираних намена који гласи: "Планира се формирање засебних парцела за сваки од објеката у низу са пратећом баштом и предбаштом, те формирање парцеле за сваку типску јединицу. Овим планом предвиђено је да се изврши препарцелација, тако да сваки објекат низа добије припадајућу парцелу."

Подносилац примедбе сматра да је на графичком приказу потребно одредити планирану границу парцеле у односу на:

- парцелу број 3392/126 према парцели бр. 3392/130 са једне стране, односно према парцели бр. 3391/23 са друге стране;

- парцелу бр. 3391/21 према парцели 3391/23;
- парцелу бр. 3392/121 према парцели бр. 3391/23;
- парцелу бр. 3392/127 према парцели 3392/7

и предвидети спајање парцела бр. 3391/21, 3391/22, 3392/121, 3392/127 и 3392/126 у јединствену грађевинску парцелу.

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

Примедба број 5:

Примедба се односи на планирану јавну зелену површину на парцели број 3392/136, на коју се приступа из Улице Михала Бабинке. Подносиоц примедбе је власник суседних парцела бр. 3392/25 и 3392/26, на којима су изграђени стамбени објект, као и помоћни објект - гаража.

Напомиње се да је на терену планирана зелена површина подељена на два дела. У једном делу парцеле налази се објект у служби комуналне делатности, а други део ове парцеле користе и одржавају власници суседне парцеле, односно подносиоци примедбе, који из тог разлога сматрају да је неопходно део планиране зелене површине пренаменити у породично становање, како би им било омогућено да откупе део парцеле који користе већ дуги низ година и припоје је својој парцели, са којом већ чини целину.

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

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

Примедба број 6:

6а) Примедба се односи на пешачки пролаз између улица Ђорђа Табаковића и Божицара Петровића. Планирана ширина пролаза је 4 m, међутим у делу ка Улици Ђорђа Табаковића она је 1 m, а ка Улици Божицара Петровића налази се изграђен објект, као и гаража, тако да је пролаз готово немогућ. Предлаже се укидање ове пешачке комуникације и припајање ове површине суседним парцелама породичног становања.

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

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

6б) Примедба се односи на повлачење регулације у Улици Ђорђа Табаковића од броја 13, чиме би се низу кућа на парцели бр. 3392/6 додале предбаште. Предлог обрађивача је да се припоји део јавне површине на парцели 3391/4 парцели 3392/6.

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

Примедба број 7:

7а) Примедба се односи на предбаште свих парцела у обухвату Плана. Дворишта свих објеката су проширена до самог коловоза и не постоје пешачке стазе. Предлог је да се границе приватних парцела формирају према изведеном стању, односно да се прилагоде изведеном стању на терену и прошире до коловоза.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, као и уз напомену да је потребно у тексту Нацрта додати да се на јавним површинама не дозвољава постављање киоска, трафика и сличних објеката.

7б) Примедба се односи на простор испред објеката у улицама Михала Бабинке од броја 22 до броја 36 и Ђорђа Табаковића, од броја 12 до броја 23. По Плану овај простор је планиран за јавну саобраћајну површину, а на терену делове ових јавних парцеле становници користе као своја дворишта. Подносиоци примедбе желе да се њихове предбаште прошире до ивице коловоза.

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

7в) Примедба се односи на формирање паркинг места испред објеката у улицама Драгослава Стојановића - Сипа и Ђорђа Табаковића. Планом је у овим улицама планирано по 4 паркинг места, али како стање на терену омогућава да се у том низу планира укупно 9 - 10 паркинг места, предлог подносиоца примедбе је да се број паркинг места повећа.

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

7г) Примедба се односи на зелене површине у обухвату Плана. Подносиоци примедбе сугеришу на повећање зелених површина на читавом простору јер сматрају да је планиран мали проценат зеленила.

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

7д) Предлог подносиоца је формирање нове зелене површине у Улици Ђорђа Табаковића између објеката бр. 14 и 18, тако што ће се она пренаменити из намене породичног

становања у јавну зелену површину, а Град Нови Сад да учествује у стварању и опремању дечијег игралишта, као и мобилијара који би се нашао на овом простору.

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

7б) Примедба се односи на простор који се налази на крају Улице Ђорђа Табаковића између објеката бр. 24 и 26, који је Планом предвиђен за јавну саобраћајну површину. Подносиоци примедбе предлажу пренамену ове површине у породично становање, с обзиром да не могу да користе овај простор јер се налази у нагибу, нити им је овај простор неопходан као прилаз објектима.

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

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

7е) Примедба се односи на парцелу број 3392/129, која је планирана за зелену површину. Подносиоци примедбе наводе да је терен у нагибу 1,5 m у односу на коловоз. Да би се приступило парцели морало би се користити степениште или простор изједначити са котом терена улице, где би приликом ископа дошло до непотребног оштећења темеља и уништења постојећег зеленила. Предлог је да се простор намени за зелену површину у оквиру постојећег становања, на којој нема могућности било какве изградње.

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

7ж) Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности Су+П+2+Пк на неизграђеним парцелама у северозападном и југозападном делу обухваћеног простора. Подносиоци сматрају да ће изградњом вишепородичног становања на овим парцелама бити велика пренасељеност. Уколико се остане при томе да се намена вишепородично становање задржи, предлог подносиоца је да се смањи спратност на овим парцелама и да дозвољена спратност вишепородичног становања буде до Су+П+2, а максималан број станова 6 - 8.

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

7з) Примедба се односи на Улицу Михала Бабинке, чија реализација би подразумевала рушење помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21, који припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22.

Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду као и уз сугестију да се на месту предметне гараже планира зелена површина чиме би се улица Михала Бабинке поделила на два дела и користила као и до сада.

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

Примедба број 8:

Примедба се односи на доградњу објекта у Улици Ђорђа Табаковића бр. 23, која је изведена 2003. године и која је овим Планом обухваћена у оквиру регулације улице. Предмет примедбе је да се овај надограђени део објекта пренамени у породично становање и не буде обухваћен у оквиру регулације улице. На овај начин би се План прилагодио стању на терену.

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

Комисија за планове прихвата сугестију да се допуни тачка 10. Правила грађења, где се помиње очување основних наслеђених елемената који карактеришу овај простор, на тај начин што ће се реченица допунити следећим: „...могућа је адаптација и санација постојећих објеката уз задржавање првобитно планираних белих фасада са покривањем крова црепом у црвеној (натур) боји.“

Примедба број 9:

Примедба се односи на катастарску парцелу број 3392/129, у Улици Божицара Бошка Петровића, која је Планом намењена за зелену површину. Власници суседних парцела, у Улици Ђорђа Табаковића бр. 29 и 30, који су подносиоци примедбе, ову парцелу користе и одржавају. Поменута парцела је у односу на коловоз издигнута око 1,7 m и када би се извршила нивелација и изравнао терен у односу на улицу, дошло би до поткопавања бочних темеља суседних објеката, који делом улазе на парцелу бр. 3392/129 што би нарушило стабилност оба објекта. Подносиоци примедбе предлажу да ова парцела буде у намени зелена површина, да власници суседних парцела наставе да одржавају парцелу као и до сада, те да се на не предузимају никакви радови из разлога сигурности (стабилности) оба објекта, као и из разлога могућности одржавања, јер се на кровове кућа може приступити само са бочне стране објеката.

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

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

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања делова Нацрта плана на поновни јавни увид.

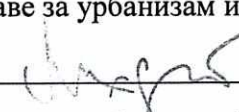
Овај извештај је саставни део Записника са 163. седнице Комисије за планове од 12.01.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

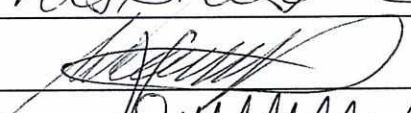

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. 
3. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-207/20
Дана: 21.04.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА „АВИЈАТИЧАРСКО
НАСЕЉЕ“ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, обављена је 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.

177. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћефановић, 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 плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду донета на LVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 12. 12. 2019. године. ("Службени лист Града Новог Сада" број 59/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од периода од 10.01.2020. године до 24.01.2020.године

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 88. седници одржаној 21.05.2020. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, као и на 99. седници одржаној 13.08.2020.године и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду , изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. 11. 2021.године) у периоду од 17.11.2021. до 16. 12.2021. године. У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 163. (јавној) седници, одржаној 12.01. 2022. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду и донела Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду . Имајући у виду да је Комисија прихватила примедбе којима се плански документ значајније мења, сходно члану 68. став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19), потребно је део нацрта упутити на поновни јавни увид.

На 177. седници, која је одржана 21.04.2022. године, Комисија за планове је разматрала коригован Нацрт плана у складу са Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду. Том приликом Комисија за планове констатовала је да је исти израђен 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) и да је коригован у складу са ставовима Комисије за планове наведеним у Извештају о обављеном јавном увиду у Нацрт плана.

Након усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације, може се упутити у даљи поступак доношења плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, 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 Лазић, маст.инж.арх.

Председник Комисије

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

Дана: 26.07.2022

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације становања
„Авијатичарско насеље“ у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 17.06.2022. године, закључак број: 35-207/2020-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, и излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 23. јуна 2022. године до 07. јула 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 "Раднички", Нови Сад, Браће Могин број 2.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 4 (четири) примедбе:

1. Витомир Чејовић, Улица Михала Бабинке бр. 20, телефон: 063/1629415,
2. Ана - Ферик Ивановић, Ђорђа Табаковића бр. 23,
3. Биљана Барбарић, Никола Барбарић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 29,
Весна Обреновић, Мирослав Обреновић, Милан Обреновић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 30,
4. Примедба групе грађана (185 потписника).

Примедба број 1:

Примедба се односи на помоћни објекат (гаражу), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину. Планом је на месту помоћног објекта планирана зелена површина. Подносилац примедбе сматра да треба да се задржи постојеће стање, а не да се на том месту планира зелена површина и руши помоћни објекат (гаража).

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се задржавање постојећег помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21. На месту предметне гараже планира се зелена површина, те ће се на тај начин задржати досадашњи режим коришћења улице Михаила Бабинке.

Примедба број 2:

Примедба се односи на доградњу објекта у Улици Ђорђа Табаковића бр. 23, која је изведена 2003. године и која је овим Планом обухваћена у оквиру регулације улице. Предмет примедбе је да се овај надограђени део објекта пренамени у породично становање и не буде обухваћен у оквиру регулације улице. На овај начин би се План прилагодио стању на терену.

Сугестија: Да се допуни тачка 10. Правила грађења, где се помиње очување основних наслеђених елемената који карактеришу овај простор, на тај начин што ће се реченица допунити следећим: "...могућа је адаптација и санација постојећих објеката уз задржавање првобитно планираних белих фасада са покривањем крова црпом у црвеној (натур) боји..."

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

Сугестија се већ делимично прихватила после Јавног увида. Допунио се текст Нацрта Плана у Правилима грађења, тачка 10.1. **Постојеће породично становање у насељу „Премис“ - режим очувања постојеће урбане матрице**, следећом реченицом: "Санацијом постојећих објеката не сме да се наруши аутентичност амбијенталне целине, да се задржи постојећа обрада фасада, материјализација и колорит."

Примедба број 3:

Примедба се односи на катастарску парцелу број 3392/129, у Улици Божицара Бошца Петровића, која је Планом намењена за зелену површину. Власници суседних парцела, у Улици Ђорђа Табаковића бр. 29 и 30, који су подносиоци примедбе, ову парцелу користе и одржавају. Поменуца парцела је у односу на коловоз издигнута око 1.7 m и када би се извршила нивелација и изравнао терен у односу на улицу, дошло би до поткопавања бочних темеља суседних објеката, који делом улазе на парцелу бр. 3392/129 што би нарушило стабилност оба објекта. Подносиоци примедбе предлажу да ова парцела буде у намени зелена површина, да власници суседних парцела наставе да одржавају парцелу као и до сада, те да се на не предузимају никакви радови из разлога сигурности (стабилности) оба објекта, као и из разлога могућности одржавања, јер се на кровове кућа може приступити само са бочне стране објеката.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

Примедба број 4:

4.1. Примедба се односи на предбаште свих парцела у обухвату Плана. Дворишта свих објеката су проширена до самог коловоза и не постоје пешачке стазе. Предлог је да се границе приватних парцела формирају према изведеном стању, односно да се прилагоде изведеном стању на терену и прошире до коловоза.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.2. Примедба се односи на простор испред објеката у улицама Михала Бабинке од броја 22 до броја 36 и Ђорђа Табаковића, од броја 12 до броја 23. По Плану овај простор је планиран за јавну саобраћајну површину, а на терену делове ових јавних парцеле становници користе као своја дворишта. Подносиоци примедбе желе да се њихове предбаште прошире до ивице коловоза.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.3. Примедба се односи на формирање паркинг места испред објеката у улицама Драгослава Стојановића - Сипа и Ђорђа Табаковића. Планом је у овим улицама планирано по 4 паркинг места, али како стање на терену омогућава да се у том низу планира укупно 9 - 10 паркинг места, предлог подносиоца примедбе је да се број паркинг места повећа.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид. Примедба је већ прихваћена после Јавног увида.

4.4. Примедба се односи на зелене површине у обухвату Плана. Подносиоци примедбе сугеришу на повећање зелених површина на читавом простору јер сматрају да је планиран мали проценат зеленила.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.5. Предлог подносиоца је формирање нове зелене површине у Улици Ђорђа Табаковића између објеката бр. 14 и 18, тако што ће се она пренаменити из намене породичног становања у јавну зелену површину, а Град Нови Сад да учествује у стварању и опремању дечијег игралишта, као и мобилијара који би се нашао на овом простору.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.6. Примедба се односи на простор који се налази на крају Улице Ђорђа Табаковића између објеката бр. 24 и 26, који је Планом предвиђен за јавну саобраћајну површину. Подносиоци примедбе предлажу пренамену ове површине у породично становање, с обзиром да не могу да користе овај простор јер се налази у нагибу, нити им је овај простор неопходан као прилаз објектима.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба је прихваћена након излагања Нацрта плана на Јавни увид.

4.7. Примедба се односи на парцелу број 3392/129, која је планирана за зелену површину. Подносиоци примедбе наводе да је терен у нагибу 1,5 m у односу на коловоз. Да би се приступило парцели морало би се користити степениште или простор изједначити са котом терена улице, где би приликом ископа дошло до непотребног оштећења темеља и уништења постојећег зеленила. Предлог је да се простор намени за зелену површину у оквиру постојећег становања, на којој нема могућности било какве изградње.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.8. Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности Су+П+2+Пк на неизграђеним парцелама у северозападном и југозападном делу обухваћеног простора. Подносиоци сматрају да ће изградњом вишепородичног становања на овим парцелама бити велика пренасељеност. Уколико се остане при томе да се намена вишепородично становање задржи, предлог подносиоца је да се смањи спратност на овим парцелама и да дозвољена спратност вишепородичног становања буде до Су+П+2, а максималан број станова 6 - 8.

Став обрађивача: Примедба није основана.

Образложење: Примедба се односи на простор који није изложен на Поновни јавни увид и самим тим не може бити тема поновног разматрања.

4.9. Примедба се односи на помоћни објект (гаражу), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину, у Улици Михала Бабинке број 20. Планом је на месту помоћног објекта планирана зелена површина. Подносилац примедбе сматра да треба да се задржи постојеће стање, а не да се на том месту планира зелена површина и руши помоћни објект (гаража) .

Став обрађивача: Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се задржавање постојећег помоћног објекта (гараже) на парцели број 3392/21. На месту предметне гараже планира се зелена површина, те ће се на тај начин задржати досадашњи режим коришћења улице Михала Бабинке.

Руководилац израде плана:

Зорица Капетанов, маст.инж.арх.

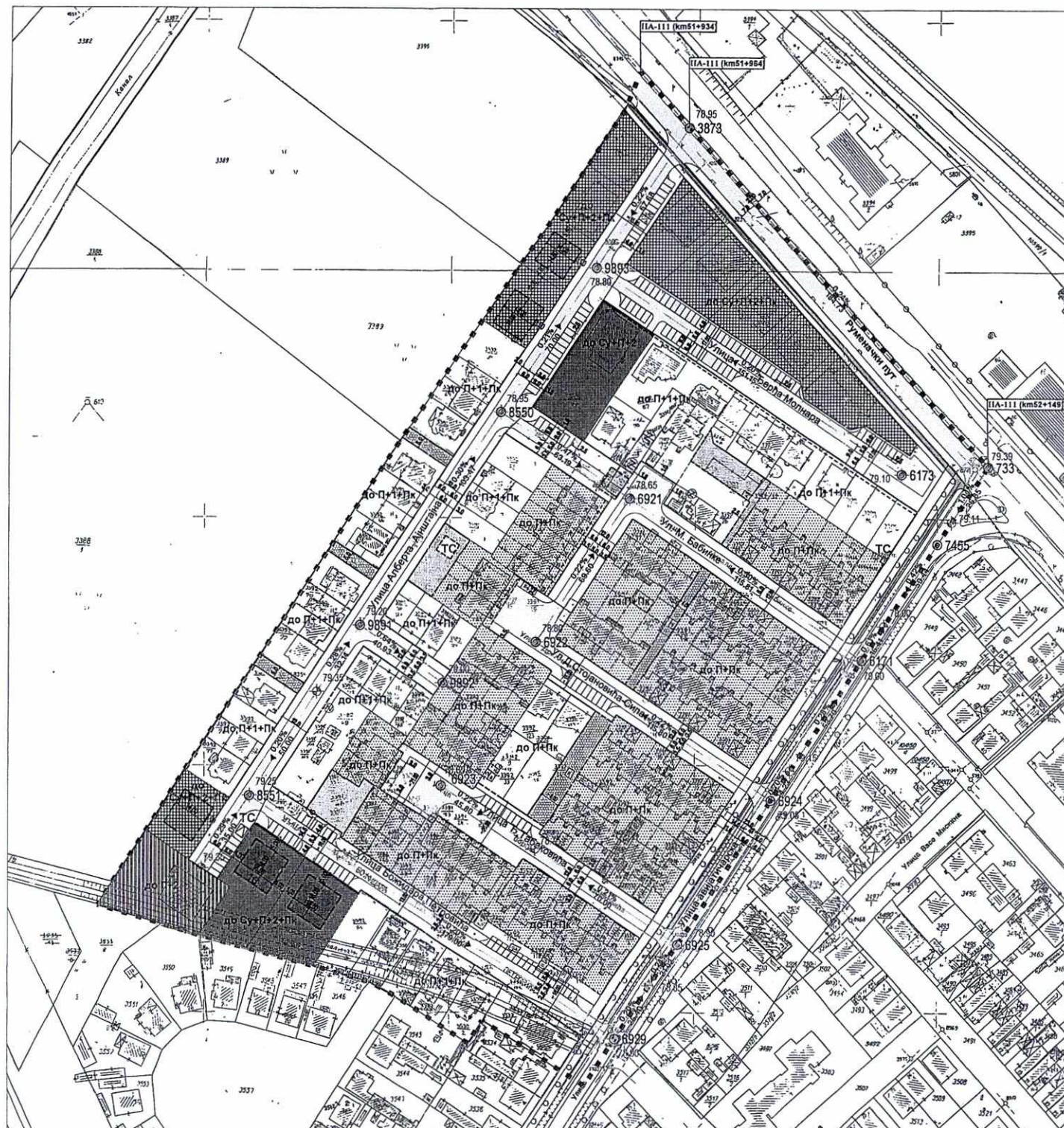
Зорица Капетанов

ДИРЕКТОР:

Душан Миладиновић

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.

AM



Број У Х
КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧКА

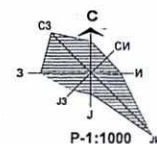
733	7406920.52	5014721.06
3873	7406796.25	5014857.74
6173	7406868.88	5014642.84
6173	7406885.14	5014718.02
6921	7406773.18	5014788.02
6922	7406734.85	5014649.92
6923	7406696.32	5014591.82
6924	7406831.51	5014596.15
6925	7406733.18	5014529.05
6929	7406767.62	5014489.31
7455	7406899.86	5014699.76
8550	7406720.43	5014742.82
8551	7406618.12	5014587.76
8891	7406663.45	5014656.45
8892	7406697.16	5014633.23
8893	7406758.98	5014801.25

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА "АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ" У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА,
РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПЛАНИРАНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до П+1+Пк)
- ПОСТОЈЕЋЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - "ПРЕМИС" НАСЕЉЕ (до П+Пк)
- ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ (до Су+П+2+Пк)
- МАКСИМАЛНА ЗОНА ИЗГРАДЊЕ
- ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (до Су+П+2+Пк)
- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- ПОСЛОВАЊЕ (до П+2)
- ТС



- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
- КОЛОВОЗ СА ПАРКИНЗИМА @ 733 ОСОВИНСКА ТАЧКА
- ПЕШАЧКИ ПРОЛАЗИ @ 78.65 НИВЕЛЕТА
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА 0.30% НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (%)
- 115.80 РАСТОЈАЊЕ(м)
- IA-111 (km62+149) СТАЦИОНАЖА ДРЖАВНОГ ПУТА

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ВОДОВОДА
- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ (дефинисати планом парцелације)
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам					
Нови Сад, Булевар црца Лазара 3/ III					
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА "АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ" У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	З. КАПЕТАНОВ, магистр урбанизма	НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
ОБРАТОВИШ	Д. НЕДЕЉКОВ, дипл. инж. саградње Е. ДИМИТРИЈЕВИЋ, грађ. инж.	НАЧЕРНИЦА ИЗРАДА	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАДЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТА:	ДАТУМ:	РАЗМЕР:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д. МИРАДЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.3/18	09. 2022.	1:1000	2

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-207/20
Дана: 25.08.2022. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАНОВАЊА „АВИЈАТИЧАРСКО НАСЕЉЕ“
У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 6. (јавној) седници која је одржана дана 25.08.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

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

Одлука о изради плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада" број 59/19), усвојена је на LVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 12. 12. 2019. године.

Концептуални оквир плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду био је изложен на рани јавни увид у периоду од 10.01.2020. године до 24.01.2020.године.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 88. седници одржаној 21.05.2020. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, као и на 99. седници одржаној 13.08.2020.године и том приликом дала позитивно мишљење на исти, уз потребне корекције Нацрта наведене у Извештају о извршеној стручној контроли пре излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. 11. 2021.године) у периоду од 17.11.2021. до 16.12.2021. године. У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 163. (јавној) седници, одржаној 12.01. 2022. године (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду и донела Извештај о обављеном јавном у виду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду.

Имајући у виду да је Комисија прихватила примедбе којима се плански документ значајније мења, сходно члану 68. Став 3. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. Гласник РС" број 32/19), потребно је део нацрта упутити на поновни јавни увид.

На 177. седници одржаној 21.04.2022. године Комисија за планове је разматрала коригован Нацрт плана пре излагања на поновни јавни увид и том приликом 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.

Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду је изложен на поновни јавни увид у периоду од 23.06.2022. до 07.07.2022. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 23. јуна 2022. године). У току јавног увида достављено је 4 (четири) примедбе што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 6. (јавној) седници, одржаној 25.08. 2022. године, (чије оглашавање је објављено у листу "Дневник" од 22.08.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације становања „Авијатичарско насеље“ у Новом Саду. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 4 (четири) примедбе.

Примедбе су доставили:

1. Витомир Чејовић, Улица Михала Бабинке бр. 20,
2. Ана - Ферик Ивановић, Ђорђа Табаковића бр. 23,
3. Биљана Барбарић, Никола Барбарић, Улица Ђорђа Табаковића бр. 29,
Весна Обреновић, Мирослав Обреновић, Милан Обреновић, Улица Ђорђа
Табаковића бр. 30,
4. Примедба групе грађана (185 потписника).

Примедба број 1

(подносилац: Витомир Чејовић)

Примедба се односи на помоћни објект (гаражу), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину. Планом је на месту помоћног објекта планирана зелена површина. Подносилац примедбе сматра да треба да се задржи постојеће стање, а не да се на том месту планира зелена површина и руши помоћни објект (гаража) .

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

Примедба број 2

(подносиоци: Ана - Ферик Ивановић)

Примедба се односи на доградњу објекта у Улици Ђорђа Табаковића бр. 23, која је изведена 2003. године и која је овим Планом обухваћена у оквиру регулације улице. Предмет примедбе је да се овај надограђени део објекта пренамени у породично становање и не буде обухваћен у оквиру регулације улице. На овај начин би се План прилагодио стању на терену.

Сугестија: Да се допуни тачка 10. Правила грађења, где се помиње очување основних наслеђених елемената који карактеришу овај простор, на тај начин што ће се реченица допунити следећим: "...могућа је адаптација и санација постојећих објеката уз задржавање првобитно планираних белих фасада са покривањем крова црепом у црвеној (натур) боји..."

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

Примедба број 3

(подносилац: Биљана Барбарић, Никола Барбарић)

Примедба се односи на катастарску парцелу број 3392/129, у Улици Божидара Бошка Петровића, која је Планом намењена за зелену површину. Власници суседних парцела, у Улици Ђорђа Табаковића бр. 29 и 30, који су подносиоци примедбе, ову парцелу користе и одржавају. Поменута парцела је у односу на коловоз издигнута око 1,7 m и када би се извршила нивелација и изравнао терен у односу на улицу, дошло би до поткопавања бочних темеља суседних објеката, који делом улазе на парцелу бр. 3392/129 што би нарушило стабилност оба објекта. Подносиоци примедбе предлажу да ова парцела буде у намени зелена површина, да власници суседних парцела наставе да одржавају парцелу као и до сада, те да се на не предузимају никакви радови из разлога сигурности (стабилности) оба објекта, као и из разлога могућности одржавања, јер се на кровове кућа може приступити само са бочне стране објеката.

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

Примедба број 4

(подносилац: Примедба групе грађана (185 потписника))

Примедба се односи на предбаште свих парцела у обухвату Плана. Дворишта свих објеката су проширена до самог коловоза и не постоје пешачке стазе. Предлог је да се границе приватних парцела формирају према изведеном стању, односно да се прилагоде изведеном стању на терену и прошире до коловоза.

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

Примедба се односи на простор испред објеката у улицама Михала Бабинке од броја 22 до броја 36 и Ђорђа Табаковића, од броја 12 до броја 23. По Плану овај простор је планиран за јавну саобраћајну површину, а на терену делове ових јавних парцеле становници користе као своја дворишта. Подносиоци примедбе желе да се њихове предбаште прошире до ивице коловоза.

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

Примедба се односи на формирање паркинг места испред објеката у улицама Драгослава Стојановића - Сипа и Ђорђа Табаковића. Планом је у овим улицама планирано по 4 паркинг места, али како стање на терену омогућава да се у том низу планира укупно 9 - 10 паркинг места, предлог подносиоца примедбе је да се број паркинг места повећа.

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

Примедба се односи на зелене површине у обухвату Плана. Подносиоци примедбе сугеришу на повећање зелених површина на читавом простору јер сматрају да је планиран мали проценат зеленила.

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

Предлог подносиоца је формирање нове зелене површине у Улици Ђорђа Табаковића између објеката бр. 14 и 18, тако што ће се она пренаменити из намене породичног становања у јавну зелену површину, а Град Нови Сад да учествује у стварању и опремању дечијег игралишта, као и мобилијара који би се нашао на овом простору.

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

Примедба се односи на простор који се налази на крају Улице Ђорђа Табаковића између

објеката бр. 24 и 26, који је Планом предвиђен за јавну саобраћајну површину. Подносиоци примедбе предлажу пренамену ове површине у породично становање, с обзиром да не могу да користе овај простор јер се налази у нагибу, нити им је овај простор неопходан као прилаз објектима.

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

Примедба се односи на парцелу број 3392/129, која је планирана за зелену површину. Подносиоци примедбе наводе да је терен у нагибу 1,5 m у односу на коловоз. Да би се приступило парцели морало би се користити степениште или простор изједначити са котом терена улице, где би приликом ископа дошло до непотребног оштећења темеља и уништења постојећег зеленила. Предлог је да се простор намени за зелену површину у оквиру постојећег становања, на којој нема могућности било какве изградње.

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

Примедба се односи на планирану изградњу вишепородичних стамбених објеката спратности Су+П+2+Пк на неизграђеним парцелама у северозападном и југозападном делу обухваћеног простора. Подносиоци сматрају да ће изградњом вишепородичног становања на овим парцелама бити велика пренасељеност. Уколико се остане при томе да се намена вишепородично становање задржи, предлог подносиоца је да се смањи спратност на овим парцелама и да дозвољена спратност вишепородичног становања буде до Су+П+2, а максималан број станова 6 - 8.

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

4.9. Примедба се односи на помоћни објекат (гаражу), која се налази на парцели број 3392/21, и припада стамбеном објекту који се налази на парцели број 3392/22 и са којим чини функционалну целину, у Улици Михала Бабинке број 20. Планом је на месту помоћног објекта планирана зелена површина. Подносилац примедбе сматра да треба да се задржи постојеће стање, а не да се на том месту планира зелена површина и руши помоћни објекат (гаража) .

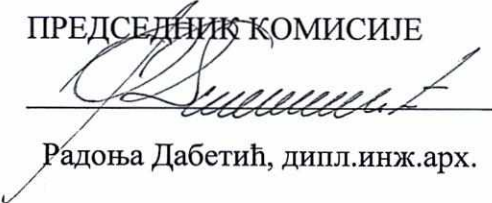
Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 6. седнице Комисије за планове од 25.08.2022. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх.

3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер