

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-1018/2022-II
Дана: 27. јула 2023. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-1018/2022-II од 27. јула 2023. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице 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 72. седници одржаној 27. јула 2023. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду.

II. У складу са одредбом члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе одлуку у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 28. седнице од 02.03.2023. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду са 44. седнице Комисије за планове од 06.07.2023. 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, вд начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-1018/2022-II
Дана : 27. јула 2023. године
Н О В И С А Д



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2023-170
6. април 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације
дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице 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 ДЕЛА НОВОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата подручје западног обода традиционалног центра Новог Сада, северно од Футошке улице.

Подручје обухваћено Планом је у процесу реконструкције, а очекиване потребе за изградњом захтевају преиспитивање планских параметара. У периоду реализације важећег плана детаљне регулације појавиле су се одређене потешкоће у спровођењу па је потребно преиспитати опште и посебне услове уређења и грађења са основним циљем да се омогући оптимално и одрживо социо-економско и просторно решење уређења за даљи развој простора. Циљ израде Плана је да се задрже препознатљиве просторне референце овог дела Новог Сада и обезбеде најбољи могући услови за пословање и живот у делу центра града са посебним изазовима оптерећења, пре свега мреже саобраћајне инфраструктуре. Посебан циљ је очување постојећих специфичности урбанистичко-архитектонских вредности контактне зоне са традиционалним центром Новог Сада и историјског правца Футошке улице.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 16/22) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXVI седници 29. априла 2022. године.

Плански основ за израду Плана чине Генерални урбанистички план града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план) и План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22 и 42/22) (у даљем тексту: План генералне регулације).

2. Извод из планских докумената

Генерални урбанистички план

Општеградски центри

Општеградски центри су простори у којима су садржаји организовани у полифункционалне просторне целине. Становање је обавезан садржај општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору у блоковима мешовите намене је минимално 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

„Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.“

Максимални индекс заузетости износи 50 %, максимални индекс изграђености је: 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе.

„Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.“

„При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.“

Вишепородично становање

„Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %.“

„Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за

паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожаваања визура ка околном простору приликом планираања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.

(...)

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.“

Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

„Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² нето површине, на нивоу блока.

(...)

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла.“

Висина стамбених објеката

„Висина планираних објеката одређује се и у односу на постојеће објекте, тако да се не наруши квалитет живота у постојећим објектима у окружењу (осунчање, проветравање и сл).“

Могућа одступања од утврђених правила

„Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефинисати плановима детаљне разраде.“

Зелене површине

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања и општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. Веће

вредности је. могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа).

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Зеленило стамбених блокова

Дворишта затворених блокова треба решавати формирањем целина, ако је могуће што већих површина.

Простор унутар блока треба оплеменили зеленилом које поред естетских има изражене и друге функције: социјалне, заштитне, здравствене, рекреационе и др.

На крајњим етажама планираних подземних гаража, обавезна је примена полуинтензивних или интензивних зелених кровних вртова, а на планираним објектима вишепородичног становања примена екстензивних зелених кровова.

Паркирање

„У плановима детаљне разраде, приликом дефинисања услова о потребном броју паркинг-места на парцелама, дефинисати да се паркирање решава обележавањем паркинг-места, а не изградњом гаражних места (боксова). Такође треба оставити могућност за формирање паркинга и са тзв. „перфорираним плочама”, или сл. елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.“

Извод из Табеле број 25: Планерске норме броја паркинг-места ка којима се тежи приликом планирања простора (за Нови Сад степен моторизације од 450 ПА/становнику 2030. године)

Тип објекта	Степен моторизације (аутомобила/1000 становника)
	2030. г.
	450
Вишепородична зграда:	
- на 100 станова	180
- на 1000 m ² нето стамбене површине	23
Управна зграда, банка, предузеће, установа на 1000 m ² нето површине	30
Трговина, робна кућа на 1000 m ² нето пословне површине	25
Ресторани, кафане на 100 седишта	12
Хотели на 100 соба	90
Аудиторијум на 100 седишта	16

План генералне регулације

План генералне регулације дефинише претежне намене и опште смернице за детаљнију разраду, односно дефинише детаљне планске смернице за зоне које се спроводе директном или/и применом Плана генералне регулације. Простор обухваћен Планом је намењен за општеградски и линијски центар (П-П+18), вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк-П+4+Пк), вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и навише), комплекс Футошке пијаце, предшколску установу, јавне гараже, гаражу за јавно коришћење, уређену јавну површину, богомоље и храмове, комплекс ТС 110/20 kV и специјалну намену.

План генералне регулације је утврдио да се простор обухваћен Планом спроводи на основу плана детаљне регулације, уз седам локалитета који се спроводе на основу Плана генералне регулације (локалитети бр. 5а, 6, 6а, 6б, 7, 14, 24, 25 и 27), пословно-стамбени комплекс „Дневник“ и један локалитет који се спроводи на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације (локалитет број 11), а према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације“ у размери 1:1000.

Планско подручје се налази у оквиру урбанистичке целине 12. План генералне регулације дефинише општа и посебна правила за директно спровођење, односно даљу планску разраду подручја обухваћеног Планом.

Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације

Урбанистичке целине или делови урбанистичких целина за које је основ за реализацију План генералне регулације или делом План генералне регулације, а делом план детаљне регулације су:

- део урбанистичке целине 12 (простор планиране јавне гараже са приступним саобраћајницама унутар блока окруженог улицама Новосадског сајма, Огњена Прице, Ћирпановом и Косанчић Ивана) – **измена број 5а;**
- део урбанистичке целине 12 (део између Булевара ослобођења, планираних и постојећих граница парцела, јужно од комплекса „Дневник“) – **измена број 6;**
- део урбанистичке целине 12 (део између осовине Булевара ослобођења и планираних и постојећих граница парцела, северно од комплекса „Дневник“) – **измена број 6а;**
- део урбанистичке целине 12 (комплекс „Дневник“) – **измена број 6б;**
- део урбанистичке целине 12 (део између продужетка Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле) – **измена број 7;**
- део урбанистичке целине 12 (угао улица Јеврејске и Шафарикове, парцеле бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157) – **измена број 14;**
- део урбанистичке целине 12 (Улица Јеврејска број 8, парцела број 10154) – **измена број 24;**

- део урбанистичке целине 12 (Улица Футошка број 20, парцела број 10282) – **измена број 25;**

- део урбанистичке целине 12 (део између Гајеве улице и постојећих и планираних граница парцела) – **измена број 27.**

Урбанистичка целина или део урбанистичке целине за које је основ за реализацију делом План генералне регулације, а делом план детаљне регулације је:

- део урбанистичке целине 12 (део на углу улица Павла Папа и Гајеве – делови парцела бр. 10197/1, 10196, 10195, 10174/1 и 10173, и парцеле бр. 10175, 10176/1, 10174/2, 10174/3, 10172/4, 10172/1, 10172/3 и 10172/2) – **измена број 11.**

Просторна целина за коју ће се изградити урбанистички пројекат

„Обавезна је разрада урбанистичким пројектом простора комплекса „Дневник“ и посебно, зелене површине северно од комплекса „Дневник“. “

Целине и зоне за које је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса

„У случају да је на локацијама, за које је обавезно расписивање конкурса, већ спроведен конкурс, планом се решење спроведеног конкурса сматра обавезујућим.

Осим наведене локације, плановима детаљније разраде може се утврдити за које локације је обавезно расписивање архитектонског или архитектонско-урбанистичког конкурса.

Расписивање архитектонских и урбанистичко-архитектонских конкурса је дозвољено и препоручује се за све локације и објекте за које се средства издвајају из јавних фондова или градског буџета, за објекте карактеристичног урбанистичко-архитектонског идентитета, за објекте где се планирају сложени програми инвеститора у оквиру комплекса, као и за значајне инфраструктурне објекте.“

ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА

ПРАВИЛА И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„Општа правила

(...)

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

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

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

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 и висине 4 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу (...), већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m², а тежи се остваривању просечне површине 60 m². Минимална стамбена јединица је нето површине 24 m².

У делу приземља планираних стамбених објеката, поред стамбених просторија, могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима ка уличном делу, и гараже и техничке просторије ка дворишту.

Прозорски отвори стамбених просторија на бочним фасадама дозвољени су уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада површини за остале намене, минимално 2,5 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима. Постојећа склоништа, изграђена самостално на парцели, задржавају се без промена (...).

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и заједничких просторија у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се планира, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле (једно паркинг место на 70 m² бруто изграђене грађевинске површине објекта). Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са надом према парцели корисника. Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (гаражирању).

Подрумска или сутеренска етажа може се градити у новим објектима или испод целе површине парцеле, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају када то природни услови захтевају, а намењује се за: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и др. (...)

Заједничка блоковска површина

У оквиру заједничке блоковске површине дефинисани су отворени концентрисани и линијски простори, интерне саобраћајне површине (колске, пешачке и колско-пешачке комуникације), приступи и отворени паркинзи. У оквиру заједничке блоковске површине потребно је реконструисати или реализовати колске и пешачке комуникације уз постојеће и планиране објекте. Партерно уређење пешачких комуникација реализовати тако да чине целину, односно тако да се сви елементи који се користе за уређење третирају јединствено и целовито. Континуално и једнообразно уређеним пешачким комуникацијама остварује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака унутар простора.

Поред линеарних, у оквиру заједничке блоковске површине, потребно је реконструисати или реализовати и концентрисане просторе у циљу формирања урбаног амбијента који ће допринети интегритету, идентитету и вредности простора. Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност ових простора биће јасније дефинисана употребом од стране корисника (игра деце, окупљање и дружење станара, спортске активности и сл.). Ове слободне површине реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клупе, осветљење, степенице, рампе и сл.) који ће бити у хармоничном односу са изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења.

(...)

Услови за архитектонско обликовање објеката

У обликовању објеката треба да се integriшу следећи квалитети: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља, јасноћа веза, визуелни циљ. Елементи и композиција, који се примењују приликом обликовања фасада стамбених и пословних објеката, треба да допринесу побољшању градске слике. (...)

Планирани објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају, објектима са којима чине прекинути или непрекинути низ, као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Сви објекти треба да начином обликовања дају утисак јединствене и хармоничне целине, а сваки стамбени блок појединачно, сопствени идентитет може формирати различитим композицијама примењених детаља или елемената обликовања.

Олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасадне површине.

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима.

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

максимално 1,20 m. Максимална површина ових елемената не сме бити већа од 50 % површине фасаде, не рачунајући приземље.“ Приликом пројектовања могуће је планирати препусте на фасадама планираних објеката, које су оријентисане према Булевару ослобођења, Улици Косанчић Ивана и Новој улици, као и на фасадама оријентисаним ка дворишту.

„Максимални нагиб кровних равни је 30°. Поткровна етажа дефинише се као етажа са назитком или без назитка, као пуна етажа или повучена. Начин обликовања поткровне етаже, као и висина назитка дефинише се за сваку целину посебно.

На поткровној етажи код вишепородичних стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, која се пројектује као повучена у односу на раван основне фасаде, ширина габарита повучене етаже, односно димензије повлачења (до 1,5 m), добијају се у пресеку кровних равни класичног поткровља (са назитком од 1,6 m на основној грађевинској линији и нагибом кровних равни од 30°) и међуспратне конструкције изнад повучене етаже. У овако формираној поткровној етажи могуће је планирати вертикалне прозоре, а наткривање објекта планира се благим косим кровом (нагиба до 10°). Део изнад последње пуне етаже стамбеног објекта, настао формирањем повучене поткровне етаже, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лакних и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити раван фасаде. Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Надограђене етаже могу бити неутралне, тако да уздржаним обликовањем наглашавају изворни волумен и архитектуру, могу бити урађене коришћењем истоветне архитектонике и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објеката се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња није могућа. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Број и положај станова и инсталационих вертикала на етажи која се надограђује мора бити исти као на претходној етажи.“

Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама

„Део урбанистичке целине 12

(...)

Измене планова детаљне регулације који су на снази, а налазе се у оквиру урбанистичке целине 12, означене су бројевима: 5, 5а, 6, 6а, 7, 11, 14, 24, 25 и 27. Максимална зона изградње и спратност објекта дефинисани су на графичком приказу број 6 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње“ у размери 1:2500 и на графичким приказима бр. 4.1. и 4.2. у размери 1:1000.

Пословно-стамбени комплекс „Дневник“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Паркирање возила се решава у оквиру парцеле комплекса, односно у планираним подрумским етажама у зони изградње нових објеката, по нормативу једно паркинг-место на 70 m^2 пословног простора, односно једно паркинг-место по једној стамбеној јединици. Планирају се три подрумске етаже, а како би се задовољио број неопходних паркинг и/или гаражних места, број етажа подрумске гараже није ограничен. Приступ гаражи се планира посредно са Булевара ослобођења (преко колско-пешачке саобраћајнице) и из Гајеве улице.

У оквиру објекта или планиране гараже планирају се бициклане односно зоне за паркирање бицикла, и то по оквирном нормативу једно место за паркирање бицикла по стану за стамбени део, односно једно место за паркирање бицикла на 100 m^2 бруто површине пословног простора, односно на 5 запослених или посетилаца.

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

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

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

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

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

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

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

Планирани пословни објекат

Пословни објекат, спратности П+2, планира се уз Булевар ослобођења (измена број 6), у зони линијског центра, између објекта „Дневник“ и штампарије, и комплекса Футошке пијаце. Планирани објекат се поставља на грађевинску линију која се поклапа са регулационом, осим у делу оријентисаном ка објекту штампарије, и парцели бр. 10243 (део комплекса Футошке пијаце) где је грађевинска линија повучена у односу на регулациону минимум 4 m, (...)

Планом се препоручује спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1 у делу између граница парцела бр. 10237/3 и 10237/4 и регулације Булевара ослобођења и у делу 2,5 m од северне границе парцеле број 10237/4. У том случају ширина уличног дела објекта (оријентисаног ка Булевару ослобођења) износи 36 m. Дубина уличног објекта износи око 17,80 m. Ширина дворишног крила, спратности П+2 износи 12 m.

Планирање отвора на објекту могуће је са свих страна, изузев на фасади која се налази на граници парцеле са комплексом Футошке пијаце. Кров мора бити раван или благог нагиба до 10°.

Садржаји који се планирају у оквиру објекта могу да буду оквиру културних, угоститељских, административних или услужних делатности.

Објекат може имати подрумску етажу, у оквиру које могу да се налазе техничке и помоћне просторије, а може бити намењена и за услужне делатности.

Планом се даје алтернативно решење у погледу спратности крила објекта и у погледу могућности спајања са делом парцеле број 10237/1.

Грађевинска линија крила објекта, у случају да се планира нижа спратност, односно спратност до П+1, може да се поклапа са регулационом линијом, с тим да се тада не дозвољава планирање отвора на делу фасаде оријентисане ка објекту штампарије и делу фасаде оријентисане ка парцели број 10243. Улични део објекта би у сваком случају имао планирану спратност П+2.

У случају да се не оствари спајање предметних парцела са делом парцеле број 10237/1, регулациона и грађевинска линија би се поклапале са границама парцела бр. 10237/3 и 10237/4, а део парцеле број 10237/1 који не би био спојен са предметним парцелама би био намењен заједничкој блоковској површини.

Све инсталације које ометају изградњу планираног објекта потребно је изместити уз прибављање услова измештања од власника инсталације.

Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти

На парцели број 7229, у Улици Косанчић Ивана број 13 (измена број 5), планира се изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности П+4+Пк. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом, и са суседним објектима чини непрекинути низ. Зона изградње дефинисана је регулационо-грађевинским линијама тако да се формира

тракт дубине 16 m, која уједно чини грађевинску парцелу (...) Максимални индекс заузетости на парцели износи до 50 %.

У приземљу објеката, у уличном делу тракта, могу се планирати пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. У оквиру приземља објекта планира се колско-пешачки пасаж који води до јавне вишеспратне гараже, минималних димензија 4,50 m × 5,50 m (висина × ширина) кроз који се утврђује право службености пролаза. У том циљу, од парцеле број 7229 одваја се део за површину јавне намене (јавне блоковске површине), односно колско-пешачки приступ гаражи за јавно коришћење. Остали делови парцеле број 7229 су намењени паркирању и зеленим површинама, (...)

Максималан наиздак кровне конструкције може бити 1,60 m, а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Минимална стамбена јединица је 26 m² нето.

Све инсталације које ометају изградњу планираног објекта потребно је изместити уз прибављање услова измештања од власника инсталације.

Предуслов изградње објекта је изградња јавне вишеспратне гараже у унутрашњости блока.

Ова парцела се делом спроводи на основу овог плана, а делом планом детаљне регулације.

На углу улица Јеврејске и Шафарикове (измена број 14), грађевинска парцела формира се обавезним спајањем парцела бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157, на којој се планира изградња новог стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности По+П+З+Пк. Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом, и са суседним објектима чини непрекинути низ, (...) У приземљу објеката планирају се пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. У дворишном делу парцеле планира се изградња пословних објеката, спратности По+П+Пк.

Испод целе површине грађевинске парцеле обавезна је изградња подземне гараже. У оквиру приземља објекта у делу уз Шафарикову улицу планира се колско-пешачки пасаж који води до дворишног дела парцеле, у оквиру којег се планира приступ подземној гаражи. Приступ подземној гаражи могуће је планирати и у оквиру колско-пешачког пасажа или у оквиру планиране зоне изградње пословног објекта, у дворишном делу парцеле.

Услови за обликовање кровне конструкције исти су као код планираног објекта у Улици Косанчић Ивана бр.13. За опште услове изградње и обликовања важе услови из важећег плана детаљне регулације.

У Улици Футошка 20 (измена број 25), на парцели број 10282 планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, спратности Су+П+4+Пк у уличном делу и Су+П+1+Пк у дворишном делу. У зони Улице Футошке назидак уличног тракта објекта може бити до 30 см. У дворишном делу главног објекта, као и у крилима, дозвољава се назидак од 1,60 m, уз услов да висина слемена дворишног крила не сме бити виша од висине слемена главног уличног објекта. За опште и специфичне услове изградње и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази.

На углу улица Гајеве и Павла Папа (измена број 27) планира се изградња два стамбена објекта спратности П+3+Пк: на углу Гајеве и Улице Павла Папа (парцела број 10198) и у Гајевој улици бр. 23, 25 и 27 (обједињене целе парцеле бр. 10199, 10200 и деловима парцела бр. 10238/1 и 10238/2) (...). Обавезна је пословна намена дела приземне етаже уличног тракта објекта оријентисаног према Улици Павла Папа.

На уличној фасади се планирају препусти ширине до 0,5 m, на 50% површине фасаде. На дворишној фасади планирају се препусти (еркери и балкони) ширине 1,20 m на 50 % површине фасаде. Сви препусти су удаљени минимално 2,5 m од границе суседне парцеле. Препусти се планирају на висини изнад 4,5 m. Лође су могуће на дворишној фасади објекта. Ограде лођа и тераса су зидане са предње стране.

Планирају се коси кровови максималног нагиба око 30°, са могућношћу формирања наизглед висине 1,6 m, односно повученом поткровном етажом. Кровна раван повучене поткровне етаже може бити пројектована са косим, равним или кровом малог нагиба. Кровне равни обавезно имају пад према уличним односно дворишним фасадама.

Минимална стамбена јединица је 26 m² нето, а просечна стамбена јединица око 50 m² нето.

Планирани објекти обавезно имају сутеренску етажу испод целе парцеле намењену гаражирању возила, пратећим и сервисним садржајима објекта. Ради рационалнијег приступа сутеренским етажама, висина пода приземља је обавезно 1,2 m изнад коте тротоара. Висинска разлика се обавезно решава на парцели објекта.

Паркирање возила се решава у оквиру парцела, према нормативима по којима се на 70 m² стамбеног простора и на 45–60 m² пословног простора планира једно паркинг-место. Број паркинг-места у оквиру парцеле је директно сразмеран броју стамбених и пословних јединица у оквиру објекта. Број стамбених и пословних јединица не сме прећи број обезбеђених гаражних места на грађевинској парцели. У случају да се планира већи број, реализација објекта, односно објекта условљава се изградњом гараже на углу улица Павла Папа и Гајеве.

Приступ гаражи је могућ преко колске рампе у оквиру парцеле, односно колским лифтом.

Колско-пешачки пасаж је минималних димензија висине 4,5 m са ширином 4 m. Осим за прилаз гаражама објекта, пасаж на парцелама бр. 10238/1 и 10238/2 је у функцији јавног приступа уређеној јавној зеленој површини у унутрашњости блока, односно утврдиће се право службености пролаза.

Парцеле се ограђују транспарентном оградом.

Парцеле у обухвату измене број 27 се спроводе на основу овог плана.

Постојећи стамбено-пословни објекат

У Улици Јеврејској 8 (измена број 24), постојећи објекат на парцели број 10154 се интегрално чува. Грађевинска линија приземља постојећег објекта у делу уз Улицу Јеврејску се помера за 3,0 m ради формирања пешачког пролаза- колонаде, у складу са померањем и на свим суседним парцелама, како је то наведено у плану који је на снази.

Намена објекта је стамбено-пословна.

У зони постојећег објекта у дворишном делу, који има спратност П+1, дозвољава се надоградња до спратности П+2.

Кров надограђеног дела објекта мора бити плитак или раван.

(...)

За опште услове грађења и обликовања важе услови из плана детаљне регулације који је на снази.

Инвеститор је у обавези да, пре реализације планираних радова, односно пре издавања грађевинске дозволе на главни пројекат исходује позитивно мишљење Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Планирана гаража за јавно коришћење

У Улици Павла Папа (измена број 11), у оквиру урбанистичке целине 12 планира се гаража за јавно коришћење, која се делом спроводи на основу плана, а делом важећим планом детаљне регулације.

Правила уређења и грађења за ове гараже утврђени су важећим планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на режим коришћења земљишта. Планом се укида режим површине јавне намене, али се задржава намена објеката (гаража за јавно коришћење) у функцији решавања потребе мирујућег саобраћаја.

Планирана јавна гаража

У блоку окруженом улицама Новосадског сајма, Огњена Прице, Ћирпановом и Косанчић Ивана (измена број 5а), планира се вишеспратна јавна гаража спратности до Су+П+2 која се делом спроводи на основу овог плана, а делом важећим планом детаљне регулације. Паркирање је делом могуће и на кровној равни. Фасада објекта гараже може бити транспарентна, али на начин да приликом коришћења, спречава емитовање светлости аутомобила на непосредно окружење. Планирају се три јавна колско-пешачка приступа из улица Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице (...). Колско-пешачки приступ из Улице Огњена Прице је једносмеран, а из улица Новосадског сајма и Косанчић Ивана су двосмерни. Ради формирања двосмерног приступа и из Улице новосадског сајма обавезно је уклањање нелегалне доградње из постојећег пасажа. Неизграђен део парцеле се планира за озелењавање.“

„Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

(...)

У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене, на начин дефинисан правилима грађења;
- обавезна је парцелација или препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица, трансформаторске станице и заједничке блоковске површине;
- обавезна је парцелација и формирање јединствене грађевинске парцеле за комплекс Министарства унутрашњих послова, специјалну намену, основну школу, предшколске установе и склоништа;

(...)

- обавезна парцелација и препарцелација се спроводи приликом формирања грађевинске парцеле дељењем парцеле или спајањем већег броја целих или делова катастарских парцела, које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта вишепородичног становања и пословног објекта;

(...)

- у Улици Косанчић Ивана (део урбанистичке целине 12) парцела која се намењује за изградњу стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката се формира од дела парцеле број 7229, док се остатак парцеле издваја за површину јавне намене, колски пролаз до гараже за јавно коришћење;
- на Булевару ослобођења (део урбанистичке целине 12) препоручује се спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1 у делу између граница парцела бр. 10237/3 и 10237/4 и регулације Булевара ослобођења, и у делу 2,5 m од северне границе парцеле број 10237/4. У случају да се не оствари спајање парцела бр. 10237/3 и 10237/4 са делом парцеле број 10237/1, нова грађевинска парцела би се формирала спајањем парцела бр. 10237/3 и 10237/4;
- на углу улица Јеврејске и Шафарикове (део урбанистичке целине 12) парцела која се намењује за изградњу стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта формира се обавезним спајањем парцела бр. 10156/3 и 10156/1 са деловима парцела бр. 10156/2 и 10157, док се остатак парцела издваја за површину јавне намене;
- парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију.

(...)

Постојеће елементе објекта: рампе, степеништа, резервне излазе склоништа која су у функцији објекта и сл, који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (јавно грађевинско земљиште) потребно је припојити парцели објекта.

У циљу побољшања квалитета објекта, могућа је изградња рампи за инвалиде, лифтова и противпожарних степеништа на објектима који немају ове елементе, а постоје просторне могућности за њихову реализацију, у ком случају се, као и за постојеће елементе, условљава припајање јединственој парцели објекта.“

Правила уређења зелених и слободних површина

Урбанистичке целине 1, 4, 5, 8, 9 и 12

„Уређене јавне површине (тргови, скверови и сл.)

(...)

Уређена јавна зелена површина у оквиру урбанистичке целине број 12 је планирана на целим парцелама бр. 10203, 10205, 10207, 10208/2 и деловима парцеле бр. 10210 и 10238/1 и 10238/2, у унутрашњости блока између Булевара ослобођења и улица Павла Папа и Гајеве. Хортикултурно уређење зелене површине је планирано на минимално 85 % површине, а пешачке стазе са просторима за одмор, на максимално 15 % површине. Уређење подразумева озелењавање високом и ниском вегетацијом и другим елементима хортикултурног уређења. Обавезно је озелењавање високом вегетацијом зона према суседним објектима. Обавезно је формирање јавне и слободне пешачке комуникације између Булевара ослобођења и Гајеве улице. За уређење јавне зелене површине обавезна је израда урбанистичког пројекта.“

Улично зеленило

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

Зеленило у оквиру других намена

„Слободан простор уз јавну гаражу у блоку окруженом улицама Ћирпановом, Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице ће се хортикултурно уредити. Високу вегетацију подићи ободом парцеле на којој се планира гаража, а околне слободне просторе покрити травњаком и декоративном партерном вегетацијом.

Фасаде објекта гараже озеленити пузавицама које прекривају објекат споља, а које се ослањају директно или преко специјално дизајнираних потпорних структура постављених на зидове.

На делу крова је могуће формирати кровни врт уз поштовање правила овог начина озелењавања (дренажни слој, супстрат, одговарајући биљни материјал и др.).

На слободним деловима горње етаже подземне гараже пословно-стамбеног комплекса „Дневник“ планира се формирање полуинтензивно озелењеног кровног врта. Препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње

високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање кровних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садити у бетонске касете димензија 1,5×1,5×1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm). Простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја у оквиру кровног врта треба предвидети просторе за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном или других садржаја за кориснике простора, а све у складу са потребама и просторним могућностима. Комплетан простор треба опремити адекватним урбаним мобилијаром. На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

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

ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА

План саобраћајне инфраструктуре

Услови за грађење саобраћајних површина

„Ширина коловоза колско-пешачког приступа са прикључком на Булевар ослобођења северно од комплекса „Дневник“ је 5 m. Колско-пешачки приступ се планира у нивоу постојећег тротоара и бициклистичке стазе, односно није планирана никаква денivelација у односу на постојеће пешачке и бициклистичке стазе. На овај начин указаше се на приоритет кретања бициклиста и пешака.“

3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку границе утврђена је тачка на пресеку осовина Улице Новосадског сајма и Косанчић Ивана у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница се пружа ка истоку, поклапајући се са осовином Улице Новосадског сајма, пресеца Булевар ослобођења, и даље се поклапа са осовином Улице Павла Папа до укрштања са осовином Шафарикове улице. Даље, граница скреће ка југу, поклапа се са осовином

Шафарикове улице до укрштања са осовином Јеврејске улице, прелази у КО Нови Сад II, затим се ломи ка западу, поклапајући се са осовином Јеврејске улице преко Булевара ослобођења, затим осовином Футошке улице долази до Улице Бранислава Нушића. Даље, прелази у КО Нови Сад I, и са западне стране се поклапа са осовином Улице Бранислава Нушића до пресека са правцем међе парцела бр. 10369/2 и 10372. У овој тачки граница се ломи ка истоку, поклапајући се са северном међом парцела бр. 10372, 10371, 10370 и 10362, затим се ломи ка југу, поклапајући се са међом парцела бр. 10362 и 10363/1, и поново се ломи ка североистоку и северу, поклапајући се са међом парцеле број 10363/1 до пресека са осовином Улице Жике Поповића. Идући ка истоку, граница се ломи и поклапа са осовином Улице Жике Поповића до укрштања са осовином продужетка Улице Лилике Бем, затим се ломи ка северу, поклапа се осовином Улице Лилике Бем, Улице Косанчић Ивана и Ћирпанове улице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 7228/2 и 7227/3. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описан правац и јужну границу парцела бр. 7228/2, 7229/1 и 7229/2, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 7229/2 и у правцу запада прати северну границу парцела бр. 7229/2, 7229/1 и 7228/2 и продуженим правцем границе парцела бр. 7230/3 и 7228/2 долази до осовине Улице Косанчић Ивана. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Улице Косанчић Ивана и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 19,68 ha.

4. Опис постојећег стања

Простор Плана карактерише висок степен реализације. Изузетак је зона уз традиционални градски центар – блок окружен улицама Јеврејском, Гајевом, Павла Папа и Шафариковом улицом и потез уз Футошку улицу, где је због сложене власничке структуре углавном изостала реализација. Велики пословни и пословно-стамбени комплекси Футошке пијаце и комплекса „Дневник“ такође нису реализовани.

Делови у обухвату Плана су реализовани на основу важећих и претходних планова, а постојеће стање карактерише веома висок степен изграђености и заузетости грађевинских парцела и, с тим у вези, недостатак паркинг-места што додатно оптерећује површине јавне намене саобраћајница. Постојеће стање карактерише не спровођење правила озелењавања парцела и неуређеност јавних зелених површина.

Са аспекта саобраћајне инфраструктуре, подручје Плана је добро саобраћајно опслужено јер је у контакту са примарном саобраћајном мрежом – Булеваром ослобођења, Футошком и Јеврејском улицом, као и Улицом Новосадског сајма. Двосмерне и двостране бициклистичке стазе постоје у наведеним улицама, осим у Улици Новосадског сајма. Раскрсница Булевара ослобођења и Јеврејске улице је једна од саобраћајно најоптерећенијих у граду и већ дуже време је на граници капацитета. Паркирање возила решено је уличним и блоковским паркинзима, као и индивидуалним гаражама што је недовољно, па је недостатак паркинг-места један од већих проблема. Подручје Плана је добро опслужено линијама јавног градског превоза јер се велики

број линија јавног градског превоза одвија Булеваром ослобођења, Футошком и Јеврејском улицом.

Водна инфраструктура, односно снабдевање водом обавља се преко постојеће водоводне мреже, у оквиру водоводног система Града Новог Сада. На Булевару ослобођења реализована је примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm, а у Јеврејској улици профила Ø 400 mm и Ø 350 mm. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm и Ø 150 mm изграђена је у свим улицама подручја Плана. Постојећа водоводна мрежа задовољава потребе за водом корисника простора. Одвођење отпадних и атмосферских вода обавља се преко постојећег општег канализационог система Града Новог Сада. У Јеврејској улици изграђен је канализациони колектор 135/90 cm. Примарна канализациона мрежа постоји у улицама Павла Папа (два цевовода Ø 500 mm) и Шафариковој профила Ø 800 mm. На Булевару ослобођења реализована је канализациона мрежа профила Ø 400 mm, док је у Гајевој улици изграђена канализација профила Ø 400 mm и Ø 700 mm. Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе одвођења отпадних и атмосферских вода.

На подручју постоји изграђена електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора. На подручју преовлађује вреловодна мрежа, док је гасоводна мрежа изграђена само за објекте породичног становања у Улици Павла Папа. У овој улици се налази и трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 35/20(10) kV „Центар“ која представља главни објекат за снабдевање подручја електричном енергијом.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Планом је обухваћен део такозваног новог центра уз Булевар ослобођења, северно од правца Јеврејска–Футошка улица, западно од традиционалног градског језгра Новог Сада.

1.1. Концепт уређења простора

Концепт просторног уређења се базира на континуитету досадашњег начина планирања.

Планом ће се утврдити правила уређења и грађења за дефинисане намене простора, којима ће се обезбедити квалитетнији услови за живот у зони ширег градског центра. Осим наставка реализације планираних пословних, пословно-стамбених и стамбених објеката, утврдиће се квалитетнији услови за реализацију садржаја новог центра уз Булевар ослобођења, задржаће се и унапредити услови за реализацију вишеспратних гаража на површинама јавне и осталих намена како би се надокнадио велики и растући дефицит паркинг-места, планираће се мале зелене површине и прецизније дефинисати услови за реализацију свих других планираних намена.

1.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

Обухваћено подручје може се поделити на пет урбанистичких целина:

Урбанистичка целина број 1 (Линијски центар уз Јеврејску улицу) је намењена линијском центру и чини је непрекинути и прекинути низови пословних и пословно-стамбених објеката вишепородичног становања, предшколска установа и комплекс реформаторско-калвинистичке цркве. С обзиром на близину старог градског језгра, у овој целини се налази неколико објеката значајних за градитељско наслеђе Новог Сада.

Урбанистичка целина број 2 (Линијски центар уз Футошку улицу) је намењена линијском центру коју чини непрекинути низ објеката пословне, пословно-стамбене и стамбено-пословне намене, у процесу постепене реконструкције, међу којима је и објекат специјалне намене Војске Србије. Како је Футошка улица историјски наставак Јеврејске улице, и у овој целини се налази неколико објеката од значаја за градитељско наслеђе Новог Сада.

Урбанистичка целина број 3 (Вишепородично становање уз улице Павла Папа и Гајеву) је намењена вишепородичном становању средњих густина (спратности П+2+Пк–П+4+Пк) и линијском центру пословних, стамбено-пословних и стамбених вишепородичних објеката у непрекинутом низу, вишеспратној гаражи и ТС 110/20kV.

Урбанистичка целина број 4 (Нови градски центар) је намењена општеградском центру (комплекс Футошка пијаца и „Дневник“), линијском центру са пословним, пословно-стамбеним и стамбено-пословним објектима и зеленој површини.

Урбанистичка целина број 5 (Вишепородично становање у залеђу Улице Огњена Прице) је намењена линијском центру и вишепородичном становању (средњих и великих густина преко П+4+Пк), јавним гаражама и зеленим површинама.

1.3. Нумерички показатељи

Површине јавне намене

Пијаца.....	0,76 ha
Саобраћајнице.....	7,14 ha
Предшколска установа.....	0,1 ha
Јавна вишеспратна гаража.....	0,39 ha
Зелена површина.....	0,33 ha
Заједничка блоковска површина.....	0,01 ha
Специјална намена.....	0,1 ha
Трансформаторске станице (ТС).....	0,55 ha

Површине осталих намена

Вишепородично становање средњих густина.....	0,87 ha
Вишепородично становање великих густина	0,90 ha
Линијски центар.....	7,32 ha
Општеградски центар.....	0,74 ha
Вишеспратна гаража за јавно коришћење.....	0,35 ha
Комплекс реформаторско-калвинистичке цркве.....	0,31 ha

Укупна површина у обухвату Плана.....19,68 ha

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1: 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 7192/4, 7193/4, 7193/5, 7194/2, 7195/2, 7195/3, 7202/2, 7223/2, 7224/2, 7225/2, 7227/3, 7230/3, 7231/3, 7232/2, 7238/2, 7240/2, 7241/2, 7242/2, 7243/2, 7244/2, 7244/3, 10188/2, 10189/2, 10192/2, 10193/2, 10194/2, 10197/2, 10222, 10224, 10225/5, 10226, 10228/1, 10229/1, 10230/1, 10232, 10234, 10236/1, 10238/4, 10238/8, 10254/1, 10254/2, 10255/1, 10256/1, 10275/4, 10285/3, 10285/5, 10285/7, 10289/2, 10289/4, 10292/2, 10489, 10590, 10591 и делови парцела бр. 7196, 7198, 7200/1, 7203/2, 7222/2, 7223/1,

7234, 7245/1, 7245/3, 10156/2, 10160, 10182/1, 10182/2, 10182/3, 10183, 10184, 10185/2, 10186, 10187, 10191, 10195, 10196, 10197/1, 10210/3, 10216/1, 10216/2, 10217/1, 10237/1, 10242/1, 10244, 10246, 10261, 10277, 10279, 10280, 10285/2, 10285/4, 10289/3, 10292/3, 10293, 10364, 10481, 10482, 10483, 10484/1, 10488/1, 10588, 10589 у КО Нови Сад I; делови парцела бр. 7734/1, 7734/2, 7805/1 у КО Нови Сад II;

- гараже: целе парцеле бр. 7199, 7200/2, 7231/1, 7233/1, 10268/4 и делови парцела бр. 7203/2, 7235, 7237, 10268/1, 10268/3, 10268/5, 10269 у КО Нови Сад I;
- предшколска установа: цела парцела број 10167 у КО Нови Сад I;
- заједничка блоковска површина: цела парцела број 10284/2 и делови парцела бр. 10284/3, 10285/1, 10285/2 у КО Нови Сад I;
- зелена површина: целе парцеле бр. 10203, 10205, 10207, 10208/2, 10238/5, 10238/7 и делови парцела бр. 10210/3, 10277, 10285/4, 10289/3, 10292/3 у КО Нови Сад I;
- пијаца: целе парцеле бр. 10245, 10253/1 и делови парцела бр. 10244, 10246 у КО Нови Сад I;
- специјална намена: део парцеле број 10350 у КО Нови Сад I;
- ТС: целе парцеле бр. 10161, 10168, 10170, 10178/1, 10214/3 и делови парцела бр. 10160, 10171/1, 10173, 10174/1, 10177, 10188/1 у КО Нови Сад I.

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

2.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 78,50 m (Улица Косанчић Ивана) до 79,50 m (Гајева улица). Уздужни падови су испод 1 %. У односу на изведене улице срачунате су коте нивелете заштитних тротоара око планираних објеката које се крећу од 78,80 m до 79,50 m. Нивелациони план представља основу за даљу разраду. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су одступања уз поштовање основне концепције Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница;
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор је добро саобраћајно опслужен јер је у контакту са примарном саобраћајном мрежом коју чине Булевар ослобођења, Футошка и Јеврејска улица, као и Улица Новосадског сајма. Двосмерне и двостране бициклистичке стазе такође постоје у свим овим улицама, осим у Улици Новосадског сајма.

Раскрсница Булевара ослобођења и Јеврејске улице је једна од саобраћајно најоптерећенијих у граду и већ дуже време функционише на граници капацитета. Такође постоји проблем одвијања пешачког и бициклистичког саобраћаја због објекта у Футошкој улици број 2.

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

Анализирани простор је такође добро опслужен и линијама јавног градског превоза обзиром да се већина градских линија јавног превоза одвија дуж Булевара ослобођења, Футошке и Јеврејске улице.

Планирано саобраћајно решење подразумева даљу надградњу секундарне мреже саобраћајница, како би се обезбедили неопходни саобраћајни услови за функционисање планираних објеката уз Булевар ослобођења и Јеврејску улицу.

У односу на постојеће саобраћајно решење Планом су извршене следеће интервенције у мрежи саобраћајница на овом простору:

- проширење регулација Гајеве улице на ширину од приближно 16 m, да би се обезбедило нормално функционисање моторног и пешачког саобраћаја и улични паркинг,

- Улица Косанчић Ивана се продужава од Ћирпанове улице до Улице Лилике Бем, а такође се унутар блока дефинише и нова кружна улица у виду зеленог венца у продужетку Улице Лилике Бем,
- дефинисани су колско-пешачки приступи садржајима унутар блокова у складу са предложеним урбанистичким решењем.

У циљу повећања капацитета раскрснице Булевара ослобођења и Јеврејске улице, оставља се могућност денivelисаног решавања ове раскрснице, с тим да се препоручује изградња подземне саобраћајнице – тунелске цеви која би се пружала дуж Булевара ослобођења. Она би била намењена за кретање возила од Железничке станице ка Мосту слободе и обрнуто. На тај начин би се најинтензивнији токови на овој раскрсници провукли испод површинске раскрснице, практично без конфликта. Површинска раскрсница би и даље функционисала уз прерасподелу постојеће намене саобраћајних трака. Аутобуски јавни градски саобраћај би и даље могао да функционише преко површинске раскрснице, уз коришћење већ постојећих аутобуских стајалишта. Процена је да би дужина тунела износила око 400 m. Максимални нагиби у тунелу би требало да буду 5 %.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“ приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

Паркирање

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

Планира се изградња три унутарблоковске гараже, односно око 1340 паркинг-места у гаражама и то на следећи начин:

- око 830 паркинг-места у гаражи у урбанистичкој целини број 1, (са паркирањем на кровној етажи);
- око 120 паркинг-места у гаражи у урбанистичкој целини број 5, (уз паркирање на кровној етажи било би 168 паркинг-места);
- око 340 паркинг-места у гаражи у урбанистичкој целини број 5, (уз паркирање на кровној етажи било би 408 паркинг-места).

На местима где то услови дозвољавају (осим на примарној саобраћајној мрежи), а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле,

мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Интензивни пешачки токови у постојећем стању, а и у будућности ће биће на раскрсници Булевара ослобођења и Јеврејске улице, као и на потезу уз Јеврејску улицу, од Булевара ослобођења до Булевара Михајла Пупина.

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

3.2.Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа постоји на Булевару Ослобођења профила Ø 600 mm, у Јеврејској улици профила Ø 400 mm, и у Футошкој улици профила Ø 350 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим улицама са профилем Ø 100 mm.

Постојећа водоводна мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције и измењтања у профилу улице.

Планом се омогућава изградња секундарне водоводне мреже, уколико се укаже потреба за тим. Секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm или Ø 150 mm на простору где је спратност објекта шест и више етажа.

За снабдевања санитарном водом и противпожарном заштитом новопланираних гаража, омогућава се изградња водоводне мреже у складу са њиховим потребама.

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

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

У циљу одржавања зелених површина Планом се омогућава изградња заливних система, са напајањем водом из подземних водоносних слојева преко бушених бунара. Услове експлоатације подземних вода дефинисаће надлежни орган.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко заједничког канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа изграђена је у Футошкој и Јеврејској улици са профилом Ø 135/90 cm, као и у Гајевој улици профила Ø 700 mm и Шафариковој Ø 800 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама.

Постојећа канализациона мрежа Планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће канализационе мреже у Јеврејској улици, с обзиром да је дотрајала и да капацитативно, а и квантитативно не задовољава планске потребе. Планира се изградња колектора дуж Јеврејске и Футошке улице профила Ø 1000 mm и Ø 1200 mm, док ће секундарна мрежа у овим улицама бити профила Ø 250 mm и Ø 300 mm.

Планом се омогућава изградња канализационе мреже у свим улицама у колико се укаже потреба за тим.

У циљу одвођења отпадних и атмосферских вода из новопланираних гаража, омогућава се изградња канализационе мреже у складу са њиховим потребама, са оријентацијом на постојећи канализациони систем.

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

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода од две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Постојећа мрежа заједно са планираном омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,50 до 77,00 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 74,00 m н.в.

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Планира се реконструкција ТС 35/10 kV „Центар“ која се налази у Улици Павла Папа и њен прелазак на 110/20 kV напонски ниво, за шта је обавезна израда урбанистичког пројекта. Ова ТС ће након реконструкције постати основни објекат за снабдевање овог подручја електричном енергијом. Из ТС „Центар“ ће полазити 20 kV мрежа каблова до постојећих и планираних дистрибутивних ТС 20/0,4 kV. Дистрибутивне ТС ће преко дистрибутивне 0,4 kV мреже снабдевати електричном енергијом потрошаче, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја обухваћеног подручја. До планиране ТС 110/20 kV „Центар“ је потребно изградити 110 kV подземни вод, чија траса је оријентационо приказана на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:1000. За изградњу овог вода је потребна израда посебног плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. 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, јонизујућих и нејонизујућих 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 за каблове кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту до ТС. На просторима планиране изградње планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Планом обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог и топлификационог система Града.

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

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

На подручју постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени поједини објекти ниже спратности. Дистрибутивна гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно-регулационе станице (МРС) „Салајка“ преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка. Не планира се проширење постојеће гасоводне мреже, осим за планиране објекте ниже спратности (до II+2) и у случају да постоје просторно-техничке могућности за изградњу гасовода у уличним коридорима. Пројектовање, извођење и прикључење термоенергетских инсталација и објеката радити у свему према Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15).

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

Обновљиви извори енергије

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

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полиестирени, 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 електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

За све јавне објекте постоји обавеза спровођења 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 и др.)

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45°09'3.96"N 19°42'40.02"E. На подручју постоји радио-релејни коридор „Телеком Србија“ АД. На правцу простирања радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

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

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, за све изворе за које законска регулатива то налаже или уколико постоји налог инспекцијског органа. Мерења треба посебно да обухвате оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору у обухвату Плана евидентирано је вредно и квалитетно зеленило које треба задржати и допунити у складу са наменама и просторном организацијом садржаја у оквиру истих.

Постојеће зеленило у границама Плана чине:

- обострани дрвореди платана, са разделном траком у Јеврејској и Футошкој улици,
- обострани дрвореди платана на Булевару ослобођења, озелењена разделна трака, као и дрвореди између бицикличке и пешачке стазе (леска, кугласти јасен, јапанска трешња),
- дрвореди копривића у Улици Огњена Прице,
- део дрвореда леске у Ћирпановој улици,
- дрвореди пирамидалног јасена на парној страни Улице Косанчић Ивана,
- део дрвореда дивљег кестена у Улици Бранислава Нушића,
- делови дрвореда копривића и црвеног храста у Улици Новосадског сајма са појединачним примерцима пирамидалног храста,
- зелена површина на углу Булевара ослобођења и Улице Павла Папа са дрвећем и украсним шибљем,
- дрворед пирамидалног јасена у жардињерама на паркингу у Улици Павла Папа,
- појединачни примерци дрвећа платана у оквиру комплекса Футошке пијаце и
- зеленило у оквиру пословно-стамбеног комплекса „Дневника“.

Зеленило површина јавних намена

Зеленило у оквиру површина јавне намене обухвата парцелу предшколске установе, јавних зелених површина (у Улици Лилике Бем), ТС 110/20kV, и зеленило на површинама планираних за саобраћајнице.

Наведену вредну постојећу вегетацију обавезно задржати, посебно дрвореде платана на Булевару ослобођења и у Јеврејској и Футошкој улици. Зеленило у оквиру осталих улица у обухвату Плана планира се у складу са садржајима попречних профила улица.

Паркинг-просторе у оквиру саобраћајница или уз стамбене и пословне објекте треба покрити крошњама листопадних дрвећа.

Постојећа уређена јавна зелена површина у Улици Лилике Бем задржава се у постојећим оквирима. На овом простору евидентирана су одрасла стабла лишћарске вегетације, елементи за игру деце (тобоган, љуљашка, пењалица и др.) и урбани мобилијар (клубе, канте и сл.). Ову површину са свим елементима (вегетација и

постојећи садржаји) потребно је очувати, као зелени кутак који годинама користи околно становништво.

Постојећу вегетацију у дворишном делу комплекса предшколске установе у Улици Павла Папа обавезно задржати и допунити квалитетним младим садницама на местима где је то потребно. На прилазима и улазима у објекте могуће је поставити жардинијере са декоративном вегетацијом. Поред наведених видова озелењавања, у оквиру комплекса предшколске установе, на делу парцеле планираној за озелењавање могуће је организовати поставку био башти, које би имале едукативну функцију.

На кровној етажи планираних јавних гаража у урбанистичкој целини број 5 обавезна је поставка озелењеног кровног врта различитог типа (полуинтензивни или интензивни), а у зависности од режима коришћења кровне етаже. Фасаде објекта јавне гараже тако треба да су озелењене, како би се негативни утицаји (осветљење, издувни гасови, загревање и сл.) на околину смањили у највећој могућој мери.

Слободне зелене површине у оквиру ТС 110/20kV уредиће се у складу са условима и потребама надлежног предузећа.

Јавне гараже и гаража за јавно коришћење

Крајње етаже (целе или делови) планираних јавних гаража планирају се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем у форми интензивног, полуинтензивног или комбинованог кровног врта са поставком травнатих површина, перена (трајница), украсне траве, дрвенасте саднице и слично. При избору биљног материјала потребно је узети у обзир дебљину супстрата (минимум 30 cm), јачину инсолације, јачину ветра и друго. Ако се бирају дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија $1,5 \times 1,5 \times 1,2$ m са перфорираним странама (отвори пречника 150 mm).

Овакав начин озелењавања захтева одржавање и поставку инсталација и дренажних система. На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у њеној непосредној близини. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом.

Ободом кровног врта, као и на зидовима планираних гаража обавезна је поставка вертикалног зеленила на најмање 50 % површине фасадног платна. На зидовима гаража планира се поставка класичног вертикалног зеленила, односно различитих конструкција са зеленилом. Ограђивање кровног врта планира се употребом зелених зидова од пузајућих врста биљака висине минимум 2 m. Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан).

Зеленило површина осталих намена

Зоне намењене општеградском и линијском центру треба адекватно озеленити у складу са наменом простора и изгледом планираног објекта, уз поштовање параметара

везаних за квантитет зеленила. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом.

Обзиром на просторна ограничења комплекса Футошке пијаце, немогуће је уводити ново зеленило. С тим у вези, постојећа појединачна стабла платана треба обавезно задржати и неговати, а уколико и када буде потребе за тим, заменити истом или сличном врстом.

Унутар блокова вишепородичног становања, поред постојеће квалитетне вегетације, потребно је планирати нове категорије зеленила и друге садржаје у складу са потребама корисника простора. Како би се постигао што бољи квалитет живота у оквиру ових блокова, могућа је поставка озелењених кровних вртова на кровним етажама објеката, као и вертикално озелењавање фасада објеката и ограда.

На кровним етажама подземних гаража у блоковима намењеним вишепородичном становању, општеградским и линијским центрима, обавезна је поставка озелењеног кровног врта, како би се постигао минимално прописан проценат озелењавања. Проценат и параметри за озелењавање наведени су у условима за озелењавање.

На кровној етажи планиране гараже за јавно коришћење на углу улица Павла Папа и Гајеве, такође је обавезна поставка озелењеног кровног врта различитог типа (полуинтензивни или интензивни), а у зависности од режима коришћења кровне етаже, и озелењавање фасада објекта. Слободан простор парцеле у зони између грађевинске и регулационе линије озеленети високом лишћарском вегетацијом.

Слободне зелене површине у оквиру комплекса Реформаторско-калвинистичке цркве уредити у пејзажном стилу, у складу са жељама и потребама корисника. Постојећу квалитетну вегетацију обавезно задржати, а остатак простора треба уредити декоративном вегетацијом. Дуж обода комплекса формирати заштитни појас од високе вегетације, а прилазе објекту и улазе њега нагласити декоративним шибљем у комбинацији са цветним лејама. Поред зеленила, поставком урбаног мобилијара (клупе, канте, чесма и сл.) у дворишном делу комплекса цркве, могуће је формирати пријатан простор за боравак корисника простора.

Зеленило специјалне намене реализоваће се спрема услова надлежног државног органа.

За озелењавање локалитета назначених на графичким приказима, који се спроводе на основу Плана генералне регулације, примењују се параметри из Плана генералне регулације.

Јавни простори

Јавни простори, које углавном чине пешачки тротоари и њихова мања проширења, су ограничени по броју и величини, а могућности за њихово уређење веома лимитирани. Ове просторе је потребно додатно озеленети, према условима у одељку 4. **ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.**

Осим простора у регулацији улица, планиране су зелене површине северно од комплекса „Дневник“ са приступом са Булеvara ослобођења и Гајеве улице у блоку

број 2, односно у блоку број 4 са приступом из Улице Лилике Бем. Површина северно од комплекса „Дневник“ се спроводи на основу Плана генералне регулације локалитет број 6а). Начин уређења зелене површине у блоку број 4, у форми зеленог сквера или венца, дефинисани су у одељку број 4.

Нови јавни, озелењени простор могуће је формирати у зони између Улице Огњена Прице и Булевара ослобођења реорганизацијом и смањењем садашњег броја паркинга, а након изградње обе јавне гараже у урбанистичкој целини број 5. Задржао би се колски приступ објектима из Улице Огњена Прице, а на остатку простора формирао би се зелени сквер, северно од Ћирпанове улице. На овом простору уклониће се колске површине и поплочана паркинг-места, уз обавезно додатно озелењавање овог простора. Поплочање простора за постављање клупа се планира максимално на 10 % површине зеленог сквера. За ново уређење овог простора обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

На свим јавним површинама могуће је постављање јавних чесми.

Скулптуре се могу постављати на зеленим површинама и на Булевару ослобођења, на локалитетима на којима постоје локационе предности и просторне могућности за њихово постављање, превасходно у зонама уз улице Новосадског сајма и Павла Папа. Постављање скулптура је могуће и у другим просторима, уз додатне анализе (форме, величине и материјализације скулптуре у конкретном простору, допунско уређење јавног простора у зони постављања и друго).

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

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

5. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

5.1. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на Планом обухваћеном простору, нема утврђених споменика културе.

У обухвату Плана је комплекс објеката Реформаторско-калвинистичке цркве који чини храм из 1865. године и парохијски дом изграђен истовремено са црквом који су вредни са аспекта материјалног културно-историјског наслеђа.

Од значаја за градитељско наслеђе су објекти у Футошкој улици бр. 26, 32, 40 и 52, и у Улици Павла Папа бр. 9, 11 и 29.

Мере заштите простора

Због непосредне близине Старог градског језгра Новог Сада, који је проглашен за просторно културно-историјску целину, и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе од праисторијског до времена настајања нововековног града, простор у обухвату Плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем. Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова.

5.2. Услови и мере заштите животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (станованања и пословања), решавања проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

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

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених и заједничких површина унутарблоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања.

Пословни садржаји својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

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

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

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

Заштита ваздуха

С обзиром на специфичност простора, близине прометних саобраћајница (Булевар ослобођења, Футошка улица, Јеврејска улица и Улица Новосадског сајма) очекују се значајне емисије угљенмоноксида, угљеводоника и азотних оксида у ваздух.

Управо из тог разлога, посебну пажњу посветити решавању пешачких и бициклистичких кретања, као и проблема недостатка паркинг-места, што ће допринети побољшању квалитета животне средине.

Заштита ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон) и другим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите ваздуха подразумевају:

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

Заштита вода

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

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

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

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

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15) и др. подзаконским актима из ове области.

Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

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

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама 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 важећим прописима који регулишу ову област.

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).

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

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

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

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- за сакупљање секундарних сировина обезбедити специјалне контејнере за прикупљање различитих врста отпадака (папир, стакло, пластика, метал),
- смањење количине отпада на извору,
- планирање постављања подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) и др.

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

Заштита од буке

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

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

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

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

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

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

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

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

Мере заштите од удара грома

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

Мере заштите од ратних дејстава

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

Услови за несметано кретање и приступ

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

7. 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.

У циљу одржавања зелених површина Планом се омогућава изградња заливних система, са напајањем водом из подземних водоносних слојева преко бушених бунара.

8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила грађења за реализацију објеката и комплекса јавне намене

Предшколска установа

Планира се комплекс предшколске установе у Улици Павла Папа бр. 9 и 11 (грађевинска парцела број 10167).

Задржавају се постојећи објекти спратности до П+Пк, у Улици Павла Папа бр. 9 и 11, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“ у размери 1:1000. Планира се промена намене тавана у поткровље. Могућа је доградња објекта у Улици Павла Папа број 11 са дворишне

стране уз западну међу парцеле, до максимално 50 % површине парцеле. Не планира се задржавање дворишног објекта. На слободном делу парцеле је обавезно озелењавање на минимално 30 % површине парцеле, на ком се планира хортикултурно уређење, уз могућност изградње мањег дечијег игралишта. Задржава се постојећи начин ограђивања парцеле, нетранспарентном оградом. За све интервенције на објектима обавезни су услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Футошка пијаца

Планира се уређење парцеле Футошке пијаце, које подразумева трговачко-пословни комплекс који обавезно садржи пијацу, на затвореном и делом на отвореном делу. Комплекс се састоји од три међусобно повезане целине подељене по наменама: пословно-трговачки део у средишњем и јужном делу комплекса, трговачки део (затворена пијаца) у северном делу уз Булевар ослобођења и вишеспратна гаража за потребе целог комплекса уз Гајеву улицу. Оквирне границе целина и спратност објеката комплекса је назначена на графичком приказу број 3. Индекс зазетости парцеле комплекса је до 75%, због угаоне позиције, а зелене површине су на минимално 25% површине парцеле. Планира се вертикално наглашавање угла Булевара ослобођења и Јеврејске делом објекта спратности По+П+5+(р.кров) односно максималне висине 18 m у зони, а другим деловима парцеле висина и спратност објеката и делова објеката су ниже уз усаглашавање са висином постојећих и планираних непосредно суседних објеката. Сви објекти имају равне кровове. Не планирају се фасадни препусти, осим због архитектонског обликовања и то до 0,5 m. У комплексу је обавезно задржавање постојећег квалитетног високог зеленила (платани). Испод делова платоа је, условно, могуће планирати једну или више подрумских етажа у зони која неће угрозити високо зеленило. Пешачки приступи комплексу планирају се из Јеврејске улице и са Булевара ослобођења, а посредно и из Гајеве улице, преко гараже. Примарни колски прилаз је из Гајеве улице а помоћни, за одређене врсте приступа је и са Булевара ослобођења. У подрумској етажи/ етажама планирају се техничке просторије, магацини за потребе комплекса и други пратећи и помоћни садржаји. На осталим етажама планирају се пословно-трговачки садржаји. Како је Футошка пијаца намењена претежно за снабдевање локалног градског становништва, број гаражних места утврђује се параметром од 1,1 до 1,5 паркинг место на 100 m² бруто изграђеног простора. Због специфичности и величине комплекса, могућа је фазна реализација. Не планирају се фасадни препусти према Јеврејској улици. За комплекс „Футошка пијаца“ је обавезна даља разрада урбанистичким пројектом.

Јавне гараже

У Урбанистичкој целини број 5 планирају се два локалитета за намену јавне гараже. Једна гаража, спратности Су+П+2–П+2, планира се у северном блоку окруженом улицама Ћирпановом, Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице (која се спроводи на основу Плана генералне регулације и овог плана – локалитет број 5а), а друга, спратности до Су+П+3, у јужном блоку окруженом улицама Футошком,

Лилике Бем, Ђирпановом и Огњена-Прице (која се спроводи на основу овог плана). За гаражу у северном блоку се на основу овог плана спроводе додатна правила озелењавања, дефинисана у одељку 4. **ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.**

Правила грађења објеката са аспекта саобраћајне инфраструктуре су детаљније утврђена у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура. Могућа су одступања грађевинске линије у оквиру планиране намене, а зона изградње је дефинисана приближним положајем грађевинске линије на графичком приказу број 3. Приликом пројектовања објекта потребно је узети у обзир њихов положај у односу на непосредно окружење, па је неопходно применити она правила грађења и друге мере којима ће се спречити или смањити загађења (светлом, буком, издувним гасовима и друго). Слободне површине у оквиру парцеле се планирају као озелењене, односно хортикултурно уређене.

8.2. Правила грађења за реализацију објеката и комплекса осталих намена

8.2.1. Општа правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина и линијских и општеградских центара

Задржавају се постојеће грађевинске парцеле, односно формирају се нове према посебним правилима и графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“ и број 4 „План регулације површине јавне намене“. Предуслов за формирање грађевинских парцела је излаз на површину јавне намене, па је обавезно обједињавање парцела које немају излаз на јавну површину са оним парцелама које имају. У случају неусаглашености са описом планиране парцелације, важи графички приказ.

У зонама намењеним вишепородичном становању средњих и великих густина, поред намене становања, могуће намене су пословање (канцеларијски простор у домену кварталних услуга), односно тихе делатности. Могуће је формирање пословног простора у приземној етажи уличног дела објекта.

У зонама намењеним општеградским и линијским центрима, објекти су стамбено-пословне, пословно-стамбене или пословне намене. У пословно-стамбеним и стамбено-пословним објектима, становању је намењено од 25 до 75 % површине објеката. У овим објектима, обавезна намена приземља уличног дела су пословна намена (канцеларијски простор), услужно занатство, трговина и друге сродне намене.

На графичком приказу број 3 приказани су постојећи и планирани улични објекти. Постојећи улични и дворишни објекти се задржавају и дозвољено је њихово текуће одржавање, санација, адаптација и реконструкција у оквиру постојећих габарита, до реализације планираних намена по грађевинским парцелама, односно до привођења парцеле намени по правилима које је утврдио План.

Планира се изградња нових објеката према општим и посебним правилима, а предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели. Регулациона и улична

грађевинска линија се по правилу поклапају. Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу, уз могуће изузетке према графичком приказу број 3. Максималан индекс заузетости парцеле за намене линијског и општеградског центра је до 50 %, а за намене вишепородичног становања до 40 %. Индекс заузетости за угаоне парцеле је до 75 %, под условом задовољења других правила утврђених Планом, односно према графичком приказу број 3. Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити објеката, а могућа су одступања унутар зоне како би се задовољили, пре свега, максималан индекс заузетости и минималан проценат озелењавања парцеле. Нови објекти, односно хоризонтални габарити нових објеката, треба да се ускладе са габаритима постојећих непосредно суседних објеката. Могућа је доградња уличних објеката са дворишне стране за планиране намене.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања подрумске, повучене етаже, поткровне етаже и крова. Свака етажа има само један ниво, а одступања су могућа само на последњој етажи, на поткровљу односно повученом спрату.

Обавезно је и обезбеђење услова за формирање прикључака на водове комуналне инфраструктуре на парцели. Планира се могућност изградње подрумске или сутеренске етаже испод целог или дела објекта, уз обезбеђење заштите од влаге и подземних вода. Подрумска или сутеренска етажа је намењена паркирању возила, техничким и помоћним просторијама. Због планираних капацитета изградње, обавезна је изградња гаража испод целе или дела парцеле на оним локацијама које су означене на графичком приказу број 3, а могућа је на свим другим парцелама, како би се задовољили нормативи за обезбеђење минималног броја паркинг-места на парцели у складу са условима дефинисаним у пододелу 3.1. Саобраћајна инфраструктура. Обавезно је задржавање нивелете дворишта, уз максимално одступање до 1 m у односу на суседну парцелу и обавезно одвођење атмосферских вода у оквиру сопствене парцеле.

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

Могућа је доградња лифта уз дворишну фасаду постојећих објеката уколико не постоје технички могућности да се реализује у оквиру габарита.

Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m².

Просечна величина стамбене јединице је минималне нето површине 70 m².

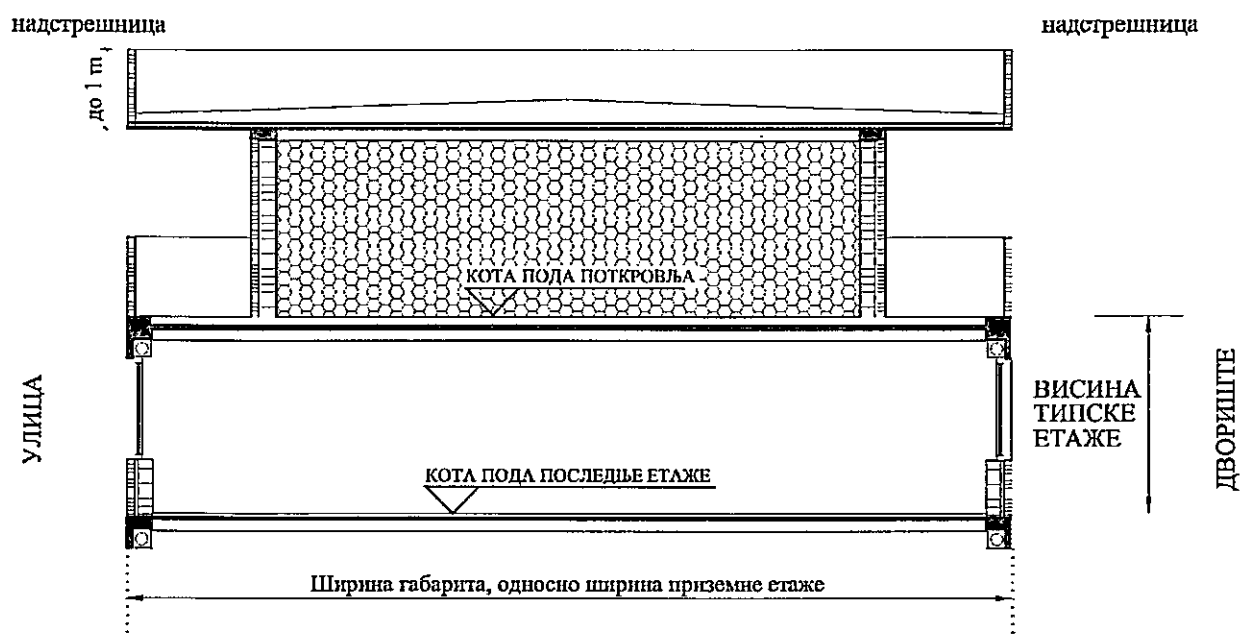
Могуће је укрупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица, без ограничења. Могућа је подела постојећих већих стамбених јединица на мање тако да минимална просечна величина станова у објекту не буде мања од 70 m² нето површине, и уз обавезно обезбеђења паркинг-места за нову стамбену јединицу.

Могућа је промена намене стамбеног у пословни простор. У приземним етажама су могуће намене пословања, трговине, занатске услуге и друго. На вишим етажама

искључиво тихе пословне делатности (канцеларијски простор, лекарске и зубарске ординације, уметнички атељеи и сл.).

На новим објектима планира се могућност формирања препуста. Ширина уличних препуста у улицама Футошкој, Гајевој, Павла Пана, Косанчић Ивана и планираном продужетку Улице Косанчић Ивана је до 0,5 m, а на Булевару ослобођења, Тирпановој, Јеврејској (осим комплекса Футошке пијаце), Огњена Прице, Жике Поповића и зеленом скверу у урбанистичкој целини број 5 се планира у форми еркера и балкона са зиданом оградом до 1,2 m на највише 50 % површине фасаде. Препусти ширине до 1,2 m, су могући на дворишним фасадама до 50 % површине фасаде, под условом да наспрамна фасада није ближа од 8 m. Препусте није могуће пројектовати ако је удаљење до границе суседне парцеле мање од 2,5 m. Лође се планирају само са дворишне стране објекта, а могуће су на повученом спрату. Све лође се формирају са зиданом, нетранспарентном оградом приближне висине парапета. Балкони или лође су могуће у посебним случајевима на уличним фасадама стамбених етажа, минималне величине, према правилима обавезних садржаја стамбених јединица, само ако се не могу обезбедити на дворишним фасадама. На свим фасадама су могући француски балкони.

На новим објектима највиша етажа се планира као повучени спрат изнад кога је кров малог нагиба (до 10°), а објекти са косим крововима се планирају само у појединачним случајевима у урбанистичким целинама бр. 1 и 5, са нагибом кровних равни $30-40^\circ$. Не планирају се лучни ни мансардни кровови. Коси кров се формирају са назитком до 50 cm, а осветљење поткровља се планира полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади до 50 % површине крова. У поткровној етажи, на дворишној фасади, могу се формирати кровне терасе и/или балкони. Уколико су задовољени просторни параметри, могуће је формирати и други ниво стамбене јединице, такозвани дуплекс, који је са њом просторно и функционално повезан. Осветљење дуплекса је искључиво полеглим кровним прозорима. Кров над повученим спратом се формира са низом наткривених лођа изнад којих је препуштен кров малог нагиба (до 10°), према Скици број 1: „Начин формирања повучене етаже са препуштеним кровом малог нагиба“. Кровови малог нагиба нису проходни. На крову малог нагиба је могуће формирати кровну кућицу за намену техничких просторија до максимално 10 % површине основе. За угаоне и објекте у намени општеградског и линијског центра, повучена етажа може бити повишене висине на 50 % површине кровне етаже. У оквиру повишене висине могуће је формирање простора на два нивоа (дуплекса), а остали део површине крова може се формирати као кров малог нагиба или проходан раван кров и озелењен у форми кровног врта. Санација постојећих равних кровова је могућа променом постојећег покривача или изградњом конструкције плитког крова нагиба до 10° .



Скица број 1: Начин формирања повучене етажe са препуштеним кровом малог нагиба

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

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

На етажи повученог спрата могу се планирати терасе, балкони и лође, а препустити само са дворишне стране.

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

Акцентоване угаоне зоне објекта је могуће само обликовањем фасаде.

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

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

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

Сви планирани објекти морају обавезно обезбедити паркинг-простор у оквиру парцеле објекта. За парцеле у намени линијског и општеградског центра норматив паркирања по парцели је минимално 1,5 паркинг-места по стамбеној јединици, односно минимално три паркинг-места на 100 m² нето површине пословног простора. За зоне намењене вишепородичном становању норматив је минимално 1,3 паркинг-места по стамбеној јединици, односно минимално три паркинг-места на 100 m² нето површине пословног простора. За друге намене, потребан број паркинг-места дефинисан је детаљније у подтачки 8.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина. Број

стамбених и пословних јединица планираних објеката не сме бити већи од броја обезбеђених гаражних или паркинг-места на грађевинској парцели. Неопходан број паркинг и/или гаражних места се може обезбедити у подрумској етажи објекта, у приземљу дворишног дела објекта, у дворишном неизграђеном делу парцеле, односно у подрумском нивоу неизграђеног дела парцеле. Број подземних етажа није ограничен, а условљен је обезбеђивањем минимално неопходног броја паркинг-места. Приступ сутеренским и подрумским етажама се планира кроз кољски пасаж, односно директним приступом рампом или ауто лифтом, у оквиру парцеле корисника. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама у виду приземне надстрешнице, се одређује у пројекту објекта. Подземне гараже се не урачунавају у индексе грађевинске парцеле. Не планира се изградња гаража (боксова) на парцели, а могуће је планирање паркинга на дворишном делу парцеле, уз обавезно поштовање правила и процента озелењавања.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала и то по нормативу минимум једно место за паркирање бицикла по стану, односно једно место на 100 m² бруто површине пословног простора, односно на 5 запослених. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 30 % озелењене, хортикултурно уређене, односно крошњом засенчене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа намењена гаражирању возила, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА у делу Јавне гараже и гаража за јавно коришћење. Уколико су задовољени услови планирања на парцели, испод неизграђеног дела парцеле не планира подрумска етажа, у делу или целини, неопходно је озелењавање високим зеленилом и партерно и хортикултурно уређење, а уређење паркинг-површина је обавезно перфорираним плочама. На граници парцела објеката и прекинутом и непрекинутом низу, према суседним парцелама, обавезно је удаљити подрумску гаражу 2,5 m, а минимално 1,5 m од границе парцеле за озелењавање средње високим и високим зеленилом. На графичком приказу број 3 приказана су обавезна удаљења, дефинисана дворишном грађевинском линијом подрумских етажа, а на свим другим парцелама постојећих и планираних објеката, су могућа.

Због посебног урбанистичко-архитектонског и историјског значаја задржавају се улични објекти у улицама Јеврејској бр. 18 и 26, Футошкој бр. 26 (уз могућност надоградње једне етаже) и 52, Шафариковој 5 / Павла Папа 5а (Комплекс реформаторско-калвинистичке цркве са парохијским домом) и у Улици Павла Папа бр. 9, 11 и 29. Планира се очување уличне фасаде објеката са свим елементима и декорације фасаде, облика крова и кровног покривача. У случају промене намене тавана у поткровље, задржава се постојећи волумен и приближан нагиб кровних равни, а осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади објекта до 50 % површине крова. У оквиру ових грађевинских парцела, други објекти се могу заменити у истим габаритима. Могућа је доградња уличних објеката или дворишних објеката спратности

до П+Пк до 50 % површине парцеле. Кровови се формирају без назитка, а осветљење се планира полеглим кровним прозорима.

8.2.2. Посебна правила уређења и грађења

Урбанистичка целина број 1 (линијски центар уз Јеврејску улицу)

Намена урбанистичке целине је линијски центар и Комплекс реформаторско-калвинистичке цркве.

У оквиру ове целине, планирана је грађевинска парцела коју чине парцеле бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157, која се реализује на основу Плана генералне регулације (локалитет број 14), према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“ у размери 1:1000.

Линијски центар

За линијски центар планиране су парцеле уз Јеврејску и део Гајеве улице. Линијски центар је намењен пословању, трговини, угоститељству и другим централним функцијама, али и вишенородичном становању. Планирају се пословни, пословно-стамбени и стамбено-пословни објекти, а у делу приземља према саобраћајницама обавезни су пословни простори. Поред општих правила уређења и грађења, примењују се и додатни, посебни услови по појединачним локалитетима. Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Планира се изградња пословног или пословно-стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк на парцели број 10160 са приступом из планиране улице са директном везом са Шафариковом улицом. Повучени спрат се формира према Скици број 1. Испод парцеле је планирана подрумска етажа намењена гаражирању и паркирању возила према подтачки 8.2.1. Општа правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина и линијских и општеградских центара и подељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура, уз обавезан услов озелењавања и хортикултурног уређења, према правилима дефинисаним у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА. Над објектом се формира четвороводни коси кров, а алтернативно је могуће поткровље формирати као повучену етажу, према Скици број 1. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели. Предуслов је и формирање површине јавне намене саобраћајнице, према графичким приказима бр. 3 и 4.

Планира се парцелација и препарцелације парцела бр. 10163/1, 10163/2, 10163/3, 10163/4, 10163/5 и 10163/6, и формирање две грађевинске парцеле, северне и јужне, према графичком приказу број 3. На јужној парцели планира се изградња пословног или пословно-стамбеног објекта спратности По+П+3+Пк са дворишним крилом спратности до По+П+2+(р.кров), а на северној се планира задржавање постојећег стамбеног објекта спратности П+1+Пк, уз могућност изградње новог пословног објекта спратности По+П+2+(пов. 3) (на постојећој катастарској парцели број 10163/5, са обавезним повлачањем за 2,5 m од западне међе), према графичком приказу број 3.

Повучени спрат нових објеката се формира према Скици број 1. Приступ северној парцели је из планиране улице директно повезане са Шафариковом улицом, а приступ јужној парцели је из Јеврејске улице. Испод парцела је планирана подрумска етажа намењена паркирању, у делу или целе површине парцеле, како би се задовољили параметри паркирања свих планираних капацитета на парцели, уз услов обавезног озелењавања целе парцеле. Ако подрумска етажа није изграђена у целој површини, на неизграђеном делу је обавезно озелењавање високим зеленилом и хортикултурно уређење. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели, осим постојећег стамбеног објекта спратности П+1+Пк на северној парцели. Предуслов за формирање северне парцеле је формирање површине јавне намене саобраћајнице, према графичком приказу број 3.

Планира се изградња пословног или пословно-стамбеног објеката у Јеврејској улици број 20 (парцела се формира од парцела бр. 10165/1, 10165/2 и 10165/3), спратности По+П+3+Пк за улични објекат, и По+П+2+(р.кров) за дворишно крило. Испод парцеле је обавезна изградња подрумске гараже, минимално капацитета и површине како би се задовољили нормативи дефинисани Планом. Због специфичног облика и дужине парцеле, у северном делу парцеле у којој не постоје услови за изградњу објеката, планирају се паркинг-места или додатно озелењавање високим зеленилом. Предуслов за реализацију је уклањање свих објеката са парцеле.

У Јеврејској улици број 26 (парцела број 10177) планира се надоградња постојећег објекта до спратности П+2+Пк уз задржавање облика и нагиба крова са уличне стране са осветљењем поткровља полеглим кровним прозорима, а са дворишне стране вертикалним прозорима према дворишној страни на 50 % површине крова. На дворишној страни могуће је формирање пуне етаже поткровља са кровом малог односно плитког нагиба. На истој парцели планира се доградња источног дворишног крила спратности П+2+(р.кров), у зони дефинисаној на графичком приказу број 3. Планира се нова парцелација тако што ће се северни део парцеле број 10177 припојити парцели планираној за проширење ТС у Улици Павла Папа. У складу са планираном парцелацијом, задржаће се дворишно крило спратности П+1+Т уз западну границу парцеле у зони према графичком приказу број 3, а могућа је промена намена тавана у поткровље без промене волумена крова, са осветљењем полеглим кровним прозорима. Ово крило ће се тако реконструисати да ће се формирати самостална функционална и грађевинска, статички безбедна целина у делу парцеле који је планиран за намену општеградског центра. Предуслов за реализацију планиране надоградње и доградње је обезбеђење паркинг - места за све кориснике парцеле, по нормативу утврђеним Планом, уз могућност изградње подрумске гараже испод дела парцеле, гаражирањем возила у приземном делу дворишног крила и на парцели, након уклањања дворишних и помоћних објеката.

Планира се изградња пословно-стамбеног објекта у Јеврејској улици број 28 (парцела број 10179) и пословно-стамбеног објекта у Јеврејској улици број 30 (парцела се формира од парцела бр. 10180/1, 10180/2, 10180/3 и 10180/4). Планирана зона изградње уличног тракта спратности По+П+3+(пов.4) са припадајућим дворишним крилом спратности По+П+2+(р.кров), према графичком приказу број 3. Повучени спрат

се формира према Скици број 1. Планирају се препусти на фасадама уз обавезна удаљења су утврђена у подтачки 8.2.1. Општа правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина и линијских и општеградских центара. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила по нормативима утврђеним Планом, у подрумској гаражи испод целе или дела парцеле, у једној или више етажа. Препоручује се да се паркирање возила планира у гаражама у приземљу дворишних крила или на отвореним паркинзима. Обавезно је озелењавање парцеле на минимално 30 % површине парцеле. Предуслов за изградњу нових, је рушење свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња два објекта у Јеврејској улици бр. 32 и 34 на две планиране грађевинска парцела – северна, која се формира обједињавањем делова парцела бр. 10180, 10182/1, 10182/2 и јужне, која се формира од целе парцеле број 10182/4 и делова парцела бр. 10181, 10182/1, 10182/3 и 10183, односно према графичком приказу број 3. Колски прикључак обе парцеле је искључиво из Гајеве улице. Планиране зоне изградње спратности По+П+3+(пов.4) је дефинисана на графичком приказу број 3. Под условом да се обе парцеле обједине у једну грађевинску парцелу, могуће је спратност дела објекта По+П+4+(пов.5) у самој зони угла Јеврејске и Гајеве улице, уз задовољење свих параметара и услова дефинисаних Планом. Колски прикључак, овако обједињене парцеле је из Гајеве улице. Планира се повучени четврти спрат према Скици број 1, односно према правилима дефинисаним у подтачки 8.2.1. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила по нормативима утврђеним Планом, у подрумској гаражи испод целе парцеле, у једној или више етажа. Препоручује се да се паркирање возила планира у делу приземне етаже са дворишне стране. Обавезно је озелењавање парцела на минимално 30 % површине парцеле. Предуслов за изградњу нових, је рушење свих постојећих објеката на парцели. Колски приступ објекту је обавезно из Гајеве улице.

Планира се изградња пословних или пословно-стамбених објеката спратности По+П+3+(пов.4) у Јеврејској улици бр. 36 (парцела се формира од парцела бр. 10249/1, 10249/2 и 10250), 38 (парцела се формира од парцела бр. 10251/1 и 10251/2) и 40 (парцела број 10252). Повучени спрат се формира према Скици број 1, односно према правилима дефинисаним у подтачки 8.2.1. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила на парцели, према нормативима утврђеним Планом, у једној или више етажа, уз услов озелењавања парцеле. Колски приступ објекту у Јеврејској број 36 је обавезно из Гајеве улице, такође, и у случају спајања свих парцела планираних у овом низу. Ако се реализација објеката у Јеврејској улици бр. 38 и 40 планира независно, колски приступ се планира један поред другог, са једним саобраћајним прикључком из Јеврејске улице.

Комплекс реформаторско-калвинистичке цркве

Комплекс се налази на углу Шафарикове улице број 5 и Улице Павла Папа број 5а, на парцели број 10162. Комплекс се састоји од храма, парохијског дома спратности П+Пк и дограђеног анекса спратности Су+П+1+Пк у Улици Павла Папа број 5.

Планирано је текуће одржавање, санација и реконструкције објеката. За интервенције на објектима комплекса неопходни су услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планира се додатно хортикултурно уређење површине порте, у источном делу парцеле, према одељку 4.

Урбанистичка целина број 2 (Линијски центар уз Футошку улицу)

Намена урбанистичке целине је линијски центар и специјална намена.

У оквиру ове целине, парцела број 10282, намењена линијском центру, се спроводи на основу овог плана и Плана генералне регулације (локалитет број 25), а према графичком приказу број 3. Објекат на овом локалитету је реализован.

Линијски центар

За линијски центар планиране су парцеле уз Футошку улицу. Намена линијски центар подразумева садржаје пословања, трговине, угоститељства и друге централне функције, али и вишепородично становање. Планирају се пословни, пословно-стамбени и стамбено-пословни објекти, а у делу приземља према саобраћајницама планирају се пословни простори.

Поред општих правила уређења и грађења, примењују се и додатни, посебни услови по појединачним локалитетима. Планирана је изградња објеката на планираним грађевинским парцелама у непрекинутом низу. Планира се формирање зеленог сквера (венца) у средини урбанистичког блока број 4.

Планира се замена објекта у Футошкој улици број 2 (парцела број 10262/3) који је оријентисан на Улицу Огњена Прице, до коте венца постојећег објекта на садашњој катастарској парцели број 10262/2, према графичком приказу број 3. Предуслов за реализацију објекта је формирање грађевинске парцеле од парцела бр. 10262/1, 10262/2 и 10262/3. Колски приступ се обавезно формира из Улице Огњена Прице уз могућност приступа ауто – лифтом до подземне етаже/ подземних етажа за потребе гаражирања возила. Примењују се сва друга правила дефинисана у подтачки 8.2.1., уз обавезно задовољење Планом прописаног минималног броја гаражних места и индекса озелењавања на планираној грађевинској парцели. Предуслов реализације такође је уклањање свих објеката на парцели, осим постојећег угаоног објекта. У случају да се постојеће катастарске парцеле не обједине у једну грађевинску, постојећи приземни објекат оријентисан на Улицу Огњена Прице је могуће надоградити за једну етажу изнад које је раван, или кров малог нагиба.

Планира се изградња пословног објекта спратности По+П+4+(пов.5), у Футошкој улици број 4 (парцела број 10263), према графичком приказу број 3. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила по нормативима утврђеним Планом, испод целе парцеле, уз услов озелењавања парцеле. Предуслов за изградњу је уклањање свих објеката на парцели.

Планира се надоградња уличног објекта у Футошкој улици број 6 (парцела број 10266/2) за једну етажу, а планира се задржавање облика и нагиба крова са уличне стране са осветљењем поткровља полеглим кровним прозорима, а са дворишне стране

је могуће формирање пуне етаже поткровља са кровом малог односно плитког нагиба. Могућа је и замена објекта, према правилима дефинисаним у подтачки 8.2.1. Предуслов за замену објекта је формирање јединствене грађевинске парцеле спајањем парцела бр. 10266/1, 10266/2, 10266/3 и 10266/4 и рушењем свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња два објекта у Футошкој улици број 12 (парцела број 10277) након формирања две грађевинске парцеле. Планира се изградња објекта спратности По+П+2+(р.кров)–По+П+4+(пов.5) према Футошкој улици и објекта спратности По+П+4+(пов.5) на зеленом венцу, према графичком приказу број 3. Дворишно крило објекта на Футошкој улици, спратности По+П+2+(раван кров) је намењено становању и/или пословању. Препоручује се да приземље дворишног крила буде намењено гаражирању возила. Испод обе парцеле је планирана подрумска етажа намењена паркирању возила према нормативима утврђеним Планом, до дворишне грађевинске линије подрумске етаже, уз услов озелењавања парцела. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Планира се изградња два објекта у Футошкој улици бр. 14 (парцела број 10279) и 18 (парцела 10281). Планира се формирање две грађевинске парцеле, према Футошкој улици и на зеленом венцу, и изградња два објекта спратности По+П+4+(пов.5), према графичком приказу број 3. Објекат на северном делу парцеле број 10281 је одмакнут од западне границе парцеле за 4 m, а обликовање ове фасаде се планира према правилима за дворишне фасаде објеката. Испод свих парцела је планирана подрумска етажа намењена паркирању према нормативима утврђеним Планом, до дворишне грађевинске линије подрумске етаже, уз услов озелењавања парцела. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта спратности По+П+4+(пов.5) у Футошкој улици број 24 (парцела се формира од парцеле број 10284/1 и дела парцеле број 10284/3). Испод парцеле је планирана подрумска етажа намењена паркирању према нормативима утврђеним Планом, уз услов озелењавања парцела. Може се дефинисати могућност изградње наткривеног улаза у подрумску гаражу у оквиру парцеле. Колски приступ је обавезно са северне стране парцеле, из продужетка правца Улице Лилике Бем, саобраћајницом дефинисаном на графичком приказу број 3. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Планира се доградња објекта у Футошкој улици број 28 (парцела број 10351/1), према графичком приказу број 3. Доградња је спратности Су+П+1+(пов.2). У приземној етажи доградње се планира пословни простор, без обавезе формирање пословних локала. Неопходно је решавање паркирања свих возила корисника парцеле према нормативима утврђеним Планом, па се паркирање планира на слободном делу парцеле, у делу приземља планиране доградње, односно у подрумској етажи испод дела парцеле. У случају реализације доградње, колски прикључак на парцелу се планира само са из Улице Жике Поповића. Предуслов за доградњу је рушење свих дворишних објеката на парцели осим постојећег објекта у Футошкој улици, према графичком приказу број 3.

Планира се изградња пословног или стамбено-пословног објекта спратности Су+П+1+(пов.2), у Футошкој улици бр. 30 (у северној зони парцеле број 10352/1) и у Футошкој улици 32 (у северном делу парцеле 10356/1). Како се планира задржавање

постојећих објеката на Футошкој улици, само један објекат на парцели, постојећи или планирани, може имати и намену становања. У случају реализације изградње нових објеката, колски прикључак на парцелу се планира само из Улице Жике Поповића, а постојећи колски пролази се могу пренаменити у пословни простор. Предуслов за изградњу је решавање паркирања возила на парцели за све кориснике, према нормативима утврђеним Планом, на слободном делу парцеле, у делу приземља планираних објеката или у подрумској етажи испод дела парцеле. Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих дворишних објеката на парцели.

Планира се изградња објекта спратности од По+П+2+(раван кров) до По+П+4+(пов.5), у Футошкој улици бр. 42 (на грађевинској парцели коју чине парцеле бр. 10361/1, 10361/2 и 10631/3), 44 (парцела број 10362) и бр. 46 и 48 (на грађевинској парцели коју чине парцеле бр. 10370 и 10371). Дворишно крило објекта у Футошкој улици бр. 46 и 48 формира се у складу са дворишним крилом непосредно суседног објекта у Футошкој улици број 50 (парцела број 10372). Ако услови обезбеђења паркинг-места нису задовољени у оквиру нивоа парцеле, планира се изградња подрумске етаже намењена паркирању, у делу или у целој површини парцеле, максимално до планиране дворишне грађевинске линије подрумске етаже, уз услов озелењавања према условима утврђеним Планом. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Специјална намена

Објекти специјалне намене у Футошкој улици број 26 (парцела број 10350) се задржавају без промене, уз могућност промене намене тавана у намену поткровља, без промене волумена крова. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима са уличне стране. Све интервенције на уличном објекту треба да буду усаглашене са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Све промене на овој парцели се врше у складу са потребама Војска Србије.

Урбанистичка целина број 3 (Вишепородично становање уз улице Павла Папа и Гајеву)

Намена урбанистичке целине је линијски центар, вишепородично становање средњих густина, гаража за јавно коришћење и Комплекс ТС 110/20 kV.

У оквиру ове целине, парцеле бр. 10198, 10199, 10200 и делови парцела бр. 10238/1и 10238/2 намењене вишепородичном становању средњих густина, спроводе се на основу Плана генералне регулације (локалитет број 27), према графичком приказу број 3. У оквиру ове целине, парцеле бр. 10172/1, 10172/2, 10172/3, 10172/4, 10173, 10174/1, 10174/2, 10174/3, 10175, 10176/1 и делови парцела бр. 10195, 10196 и 10197/1, намењене су гаражи за јавно коришћење (локалитет број 11) и спроводе се на основу овог плана и Плана генералне регулације, према графичком приказу број 3.

Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк-П+4+Пк)

Вишепородичном становању средњих густина је намењена зона уз Улицу Павла Папа. Намена становања се планира на свим етажама објеката, а компатибилна намене су тихе делатности пословања у домену кварталног сектора, које ће се реализовати пренаменом стамбених јединица и канцеларијски простор. У оквиру ове намене реализована је већина објеката.

Последња етажа се формира као повучени спрат, на начин како је приказано на Скици број 1.

Планирана је изградња новог стамбеног објекта спратности По+П+3+(пов.4) у Улици Павла Папа број 25 (парцела број 10201). Зона изградње објекта се усаглашава са непосредно суседним постојећим и планираним објектима, према графичком приказу број 3. Испод парцеле се планира подрумска гаража намењена паркирању, према општим правилима дефинисаним у подтачки 8.2.1, уз обавезно озелењавање парцеле како је дефинисано у одељку 4.

Линијски центар

За линијски центар планиране су парцеле уз део Гајеве улице. Линијски центар је намењен пословању, трговини, угоститељству и другим централним функцијама, али и вишепородичном становању. Планирају се пословни, пословно-стамбени и стамбено-пословни објекти, а у делу приземља према саобраћајницама планирају се пословни простори и локали. Поред примене општих правила дефинисаних у подтачки 8.2.1, примењују се и додатни, посебни услови по појединачним локалитетима.

Поткровље нових објеката се формира према Скици број 1.

Планира се изградња два објекта спратности По+П+3+(пов.4) на грађевинској парцели која се формира од парцела бр. 10183 (Гајева улици бр. 4), 10184 (Гајева улица број 6), 10185/1 и 10185/2 (Гајева улица број 8) и на грађевинској парцели која се формира од парцела бр. 10186 (Гајева улица бр. 10) и 10187 (Гајева улица број 12). Паркирање се планира у подрумској етажи испод целе парцеле, уз обавезан проценат озелењавања.

Планира се изградња новог стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта спратности По+П+3+(пов.4) у Гајевој бр. 18 и 20 (парцела број 10191). Зона изградње се усаглашава се зонама непосредно суседних објеката, према графичком приказу број 3. Паркирање се планира у дворишном крилу објекта и/или испод целе парцеле према нормативима утврђеним Планом, уз обавезан услов озелењавања.

Планира се изградња новог стамбено-пословног објекта у Улици Павла Папа број 25 (парцела број 10201). Зона изградње се усаглашава се зонама непосредно суседних објеката, и дефинисана је на графичком приказу број 3. На парцели је дефинисана дворишна грађевинска линија подрумске етаже и предложена зона обавезног озелењавања.

Вишеспратна гаража за јавно коришћење

Објекат спратности до Су+П+3 је планиран за гаражирање возила на целим парцелама бр: 10172/1, 10172/2, 10172/3, 10172/4, 10173, 10174/1, 10174/2, 10174/3, 10175, 10176/1 и деловима парцела бр. 10195, 10196, 10197/1 и 10197/2. Ова намена, односно планирана грађевинска парцела у делу се спроводи на основу Плана генералне регулације, а у делу на основу овог плана. Планом генералне регулације је ова парцела утврђена као грађевинско земљиште осталих намена. Овим планом се утврђују сва друга правила уређења и грађења која подразумевају да је објекат спратности до Су+П+3 са равним кровом. Планира се могућност паркирања возила на равном крову објекта, на делу или на целој површини. Над равним кровом се може формирати надстрешница од фотонапонских панела. Део услова за изградњу објекта гараже утврђени су у подтачки 8.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина. Објекат треба да буде савремено обликован, да обезбеди заштиту околних објеката од загађења буком, светлом и издувним гасовима, у складу са другим, пре свега безбедносним параметрима. Могуће је повлачење грађевинске од регулационе линије, у складу са пројектом објекта, а на простору између је обавезно озелењавање, према условима дефинисаним у одељку 4.

Урбанистичка целина број 4 (Нови градски центар)

Намена урбанистичке целине је општеградски центар.

У оквиру ове целине, парцела број 10273/3 (локалитет број 6) и комплекс „Дневник“ са пословним објектом (локалитет број 6а), намењени су општеградском центру, а основ за њихову реализацију је План генералне регулације.

Планира се изградња објекта спратности По+П+3+(пов.4)+(пов.5) у Гајевој улици број 11 (грађевинска парцела се формира од парцела бр. 10242/1, 10242/2 и 10243) са обавезном изградњом подрумске гараже испод целе парцеле. Примењују се општа правила дефинисана у подтачки 8.2.1, а зона изградње се формира према графичком приказу број 3. Објекат је спратности По+П+3 уз Гајеву улицу, а 4. и 5. спрат се повлаче према дворишном делу. Испод слободног дела парцеле је планирана подрумска етажа намењена паркирању и гаражирању возила, уз правила озелењавања утврђених Планом. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Урбанистичка целина број 5 (Вишепородично становање у залеђу Улице Огњена Прице)

Намена урбанистичке целине је линијски центар, вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и више), вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк–П+4+Пк), уређена јавна зелена површина и јавне гараже.

У оквиру ове целине, парцеле бр. 7193/5, 7199, 7200/2, 7202/2, 7203/2 и 7231/1, 7231/3, 7233/1 и делови парцела бр. 7237, 7235 намењене јавној гаражи (локалитет број 5а) и део површине јавне намене паркинга у оквиру регулације саобраћајнице (локалитет број 7), спроводе се на основу Плана генералне регулације.

Линијски центар

Планира се изградња два објекта спратности По+П+4+(пов.5), један на планираној грађевинској парцели коју чини целе парцеле бр. 10268/1, 10268/2, 10268/3, 10268/4 и 10268/5 (Улица Огњена Прице број 7) и други на делу парцеле број 10269 (Улица Огњена Прице број 5). Примењују се општа правила дефинисана у подтачки 8.2.1, а зоне изградње се формирају према графичком приказу број 3. Обавезно је формирање колско-пешачког пасажа кроз објекат до планиране гараже у унутрашњости блока и утврђивање права службености пролаза како би се обезбедио приступ јавној гаражи из Улице Огњена Прице. Планира се обавезна изградња подрумске гараже испод целе парцеле, уз услов озелењавања. Предуслов за изградњу оба објекта је рушење свих објеката на парцели.

Вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и навише)

Планира се изградња објекта спратности По+П+4+Пк, у Ћирпановој улици број 14 (на парцели број 7221). Примењују се општа правила дефинисана у подтачки 8.2.1, односно планирани објекат се усаглашава са постојећим, непосредно суседним објектом у Ћирпановој улици број 12 (парцела број 7220), према графичком приказу број 3. Како је за овај објекат већ започет процес реализације, могућа је његова реализација у складу са важећим Планом детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/07), у законски дефинисаним роковима.

Планира се изградња објекта спратности По+П+4+Пк у Улици Косанчић Ивана број 15 (грађевинска парцела се формира од парцела бр. 7227/1 и 7227/2) са обавезном изградњом подрумске гараже испод целе парцеле, уз услов озелењавања. Примењују се општа правила дефинисана у подтачки 8.2.1, а зона изградње се формира према графичком приказу број 3. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта спратности По+П+4+(пов.5) у Улици Косанчић Ивана број 21 (грађевинска парцела се формира од делова парцела бр. 7223/1 и 7245/2), са обавезном изградњом подрумске гараже у делу или испод целе парцеле. Зона изградње се усклађује са непосредно суседним планираним објектом у Ћирпановој улици број 14 (парцела број 7221), по габариту и висинским регулацијама, према графичком приказу број 3. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.2.1, уз могућност да се повучени пети спрат формира са повећаном висином. Предуслов за реализацију је уклањање свих постојећих објеката на парцели.

Планира се изградња објекта спратности По+П+4+(пов.5) на углу Ћирпанове и Улице Лилике Бем, на планираној грађевинској парцели која се добија спајањем парцела број 10291, и делова парцела бр. 10293 и 10285/9, односно према графичком приказу. Зона изградње објекта се усклађује са објектом у Ћирпановој улици број 15 (на парцели број 10290). Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.2.1. Обавезно је решавање паркирање према нормативима утврђеним овим планом, испод целе парцеле у једној, или по потреби, више подрумских етажа. Колски приступ објекту је обавезно из Улице Лилике Бем.

Планирају се објекти спратности По+П+4+(пов.5) на парцели број 10275/2 и на делу парцеле број 10277, уз северни обод зеленог венца. Примењују се правила дефинисана у подтачки 8.2.1. Обавезно је решавање паркирања према нормативима утврђеним Планом, испод целе парцеле. Предуслов за изградњу планираних објеката је рушење свих објеката на парцели:

Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк-П+4+Пк)

Вишепородичном становању намењен је постојећи објекат спратности П+3+Пк (парцела број 10286) у Улици Лиlike Бем. Уз намену становања, а компатибилна намене су тихе делатности пословања у домену кварталног сектора, која ће се реализовати пренаменом стамбених јединица и канцеларијски простор. Задржава се постојећи објекат, а могуће су интервенције у домену текућег одржавања, санације, адаптације и реконструкције, у постојећим габаритима.

8.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара,
- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

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

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

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

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

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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Директан приступ на Булевар ослобођења није дозвољен осим на местима која су учртана на графичком приказу број 3.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању, може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици), и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

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

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно

је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажера.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила се обезбеђује на парцели корисника према параметрима који су утврђени за карактеристичне намене у обухвату Плана. Нормирање броја паркинга или гаражних места условљено је степеном моторизације. Њихов број се утврђује посебно за путничке аутомобиле, а посебно за бицикле и мотоцикле.

На парцелама планираним за намену вишепородичног становања приликом изградње нових објеката планира се минимално 1,3 паркинг-места на један стан. Уколико се планира доградња, односно надоградња постојећег објекта, могуће је планирати минимално 1,1 паркинг-места на један стан.

На парцелама планираним за намену линијског или општеградског центра планира се минимално 1,5 паркинг-места на један стан.

У оквиру пословне намене, за канцеларијски простор (банке, пословна предузећа и друге установе) потребно је обезбедити три паркинг-места на 100 m² нето површине. За објекте намењене трговини (шопинг-центри и слично) планира се 2,5 паркинг-места на 100 m² нето пословне површине. За намене угоститељства (ресторани, кафане и сл.) неопходно је обезбедити 12 паркинг-места на 100 седишта.

За хотеле је неопходно минимално 90 паркинг-места на 100 соба.

За аудиторијуме (биоскопи, позоришта и друго) неопходно је минимално 16 паркинг-места на 100 седишта.

Уколико је објекат стамбено-пословни, пословно-стамбени или у другој комбинацији намена, број паркинг-места се утврђује према збирном броју стамбених јединица и параметрима за пословне намене.

На парцелама намењеним вишепородичном становању обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување минимално једног бицикла.

Изградња паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару или бициклистичкој стази, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга. Приликом изградње нових паркинг-места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се

осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Изградња појединачних паркинг-гаража и паркинг-боксова на површинама осталих намена се не планира, односно могуће је обележити паркинг-места само саобраћајном сигнализацијом. Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом), који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Услови за паркинг-гараже

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

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

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

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

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

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

Према Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија, велике гараже (гараже веће од 1500 m²) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно

5,50 m за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као на графичком приказу;
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи уједно омогући и тражење слободног паркинг-места; паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %; морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија паркинг-места реализовати у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

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

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;

- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m^3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине; уисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг-гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајућа обрада и уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг-простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима и озелењавања надстрешнице у односу 50–50 површине последње етаже.

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

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

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

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

8.3.2. 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 0,7–1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка 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.

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

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

Водоводни прикључци

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

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

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

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник опште канализације 250 mm.

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

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

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

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

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

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

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

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода од две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење колективних стамбених и већих пословних објеката врши се минималним пречником DN 200 mm.

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

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

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

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад.

8.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта на електроенергетску мрежу решити прикључењем на нисконапонску мрежу, односно изградњом прикључка који се састоји од прикључног

вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка 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.

8.4. Услови за озелењавање површина

Постојеће вредне дрвореде на простору у обухвату Плана обавезно задржати, а допуну истих или подизање нових дрвореда вршити у складу са садржајима попречних профила улица. Дрвеће садити на међусобном растојању 8–10 m. Препоручује се употреба следећих врста дрвећа: платан – (*Platanus sp.*); јасен – *Fraxinus sp.*; јавор – *Acer sp.* (*Saharinum*, *Platanoides...*), гинко – *Ginko sp.* (само мушке биљке) и сл. Старост нових стабала у дрворедима треба да буде између 12 и 15 година (школоване саднице).

Паркинг-простори у оквиру уличних профила треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће се сади у складу са садржајима попречних профила улица, у отворима предвиђеним за то, иза сваког четвртог паркинг-места, или у зеленом појасу иза паркинг-простора на међусобном растојању од 10 m. Уколико се садња врши у зеленом појасу (зелена трака) неопходно је извршити подизање нивоа овог појаса за 0,2–0,3 m у односу на коту терена, како би се спречило гажење травног покривача или

партерене вегетације која се сади између дрвећа. Подизање нивоа терена извршити постављањем ивичњака претходно наведене висине, а ниво земље у зеленом појасу треба да буде 5 cm нижи од крајње висине ивичњака. Приликом формирања зеленог појаса водити рачуна о пешачким продорима који воде од паркинг-простора ка пешачкој стази која се пружа уз зелени појас, посебно у деловима уз паркинг-места предвиђеним за особе са инвалидитетом.

За комплетну нову високу вегетацију која се сади уз тротоаре, у оквиру паркинг-простора и уз бициклистичке стазе, обавезно је укалупљивање кореновог система приликом садње, како не би дошло до подизања поплочаних делова због избијања жила на површину.

Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних делова, отвори за садњу треба да буду минимум $1,2 \times 1,2$ m, покривени малчом или заштитном декоративном решетком након садње дрвета.

При избору врста за озелењавање комплекса предшколске установе, избежавати алергене биљке и биљке са отровним плодовима и бодљама.

Кровне површине планираних гаража предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом седиће се у бетонске касете димензија $1,5 \times 1,5 \times 1,2$ m са префорираним странама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне оградe ($h = 4$ m) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – Бршљан).

Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

Уколико се кровне етаже гаража користе за паркирање возила, обавезна је поставка претходно описаних бетонских када са средње високом лишћарском вегетацијом, у односу – једно дрво на четири паркинг-места.

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

Фасаде објекта надземних гаража озеленити пузавицама које прекривају објекат споља, а које се ослањају директно или преко специјално дизајнираних потпорних структура постављених на зидове. Друга опција вертикалног озелењавања јесте касетни систем, који захтева и поставку заливног система. Тип вертикалног озелењавања одредиће се у складу са просторним и конструктивним капацитетима.

Пешачке везе које повезују стамбене блокове, уз неопходне елементе партерне архитектуре, могу да садрже појединачна декоративна стабла или озелењене жардинијере. Паркинг-просторе треба укомпоновати, тако да не ремете формиране зелене површине, тј. просторе покрити крошњама листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (минимум иза сваког четвртог паркинг-места оставити слободан простор за дрво).

Зеленило на парцелама вишепородичног становања и општеградских и линијских центара треба да заузима минимум 30 % површине парцеле. Поред обавезног формирања озелењеног кровног врта на кровним етажама подземних гаража у оквиру блокова претходно наведених намена, уз обавезно поштовање наведених параметара за овај вид озелењавања, прописани проценат зеленила може се постићи повлачењем грађевинске линије подземне гараже чиме би се добио простор за зелену површину у директном контакту са тлом и на тај начин омогућила садња високе вегетације, минимално како је приказано на графичком приказу број 4. Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане у Генералном урбанистичком плану, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Код решавања стационарног саобраћаја у двориштима парцела вишепородичних објеката и општеградских центара, обавезно оставити простор за садњу дрвета, на начин да се задовољи параметар – једно дрво на три паркинг-места.

Минимум 40 % површине парцеле комплекса Реформаторско-калвинистичке цркве треба да буде под зеленилом. Одрасла стабла у дворишном делу, иза објекта цркве задржати, а на слободној површини испред објекта, ка Шафариковој улици, формирати ободни појас од високе или средње високе лишћарске и четинарске вегетације. Уз постојећу стазу до објекта цркве могуће је поставити декоративне цветне леје у комбинацији са ниским декоративним шибљем. Постојеће травнате површине могуће је обновити, адекватном смешом трава.

9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- преуређење паркинга у зелену површину између Булевара ослобођења и Улице Огњена Прице,
- ТС 110/20 kV „Центар“
- подземни вод 110 kV до ТС 110/20 „Центар“.

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и то за: ТС 110/20 kV „Центар“ и подземни вод 1100 kV до ТС 110/20 kV „Центар“.

Информација о локацији, локацијски услови и решење о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола за локалитете означене бр. 5а, 6, 6а, 6б, 7, 14, 24, 25 и 27 на графичком приказу број 3, издају се на основу Плана генералне регулације, а за локалитет број 11 на основу Плана генералне регулације и овог плана.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације.....	А3
2. План намене земљишта.....	1:2500

3. План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације..... 1:1000
4. План регулације површина јавне намене..... 1:1000
5. План водне инфраструктуре..... 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:1000
7. План уређења зелених површина..... 1:1000
8. Синхрон план.....1:1000
9. Попречни профили улица..... 1:100.

План детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице 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 дела новог центра у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstinans.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације дела новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/07).

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 XXVI седници 29. априла 2022. године, донела Одлуку о изради плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 16/22).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, обављен је у периоду од 3. јуна 2022. године до 17. јуна 2022. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 21. седници одржаној 15. децембра 2022. године и на 28. седници одржаној 2. марта 2023. године обавила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Планом детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, обухваћен је простор у Катастарској општини Нови Сад I и Катастарској општини Нови Сад II, површине 19,68 ha.

Основ за израду Плана је План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22 и 42/22), којим је обухваћени простор намењен за општеградски и линијски центар (П–П+18), вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк–П+4+Пк), вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и навише), Комплекс Футошке пијаце, предшколске установе, јавне гараже, гаражу за јавно коришћење, уређену јавну површину, богомоље и храмове, и Комплекс ТС 110/20 kV.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање важећих планских решења и њихово усклађивање са стањем на терену, потребама корисника простора и реализованим објектима, у складу са смерницама утврђеним Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду, а у циљу лакше реализације планираних садржаја.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Градско зеленило” Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика” Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе” Београд; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије” Београд; Јавно предузеће „СрбијаГас” Нови Сад; Министарство унутрашњих послова, Сектор за

ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; „Нови Сад – Гас“ ДОО, Нови Сад, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад и Акционарско друштво „Електромрежа Србије“ Београд.



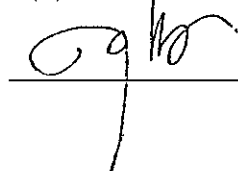
ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

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

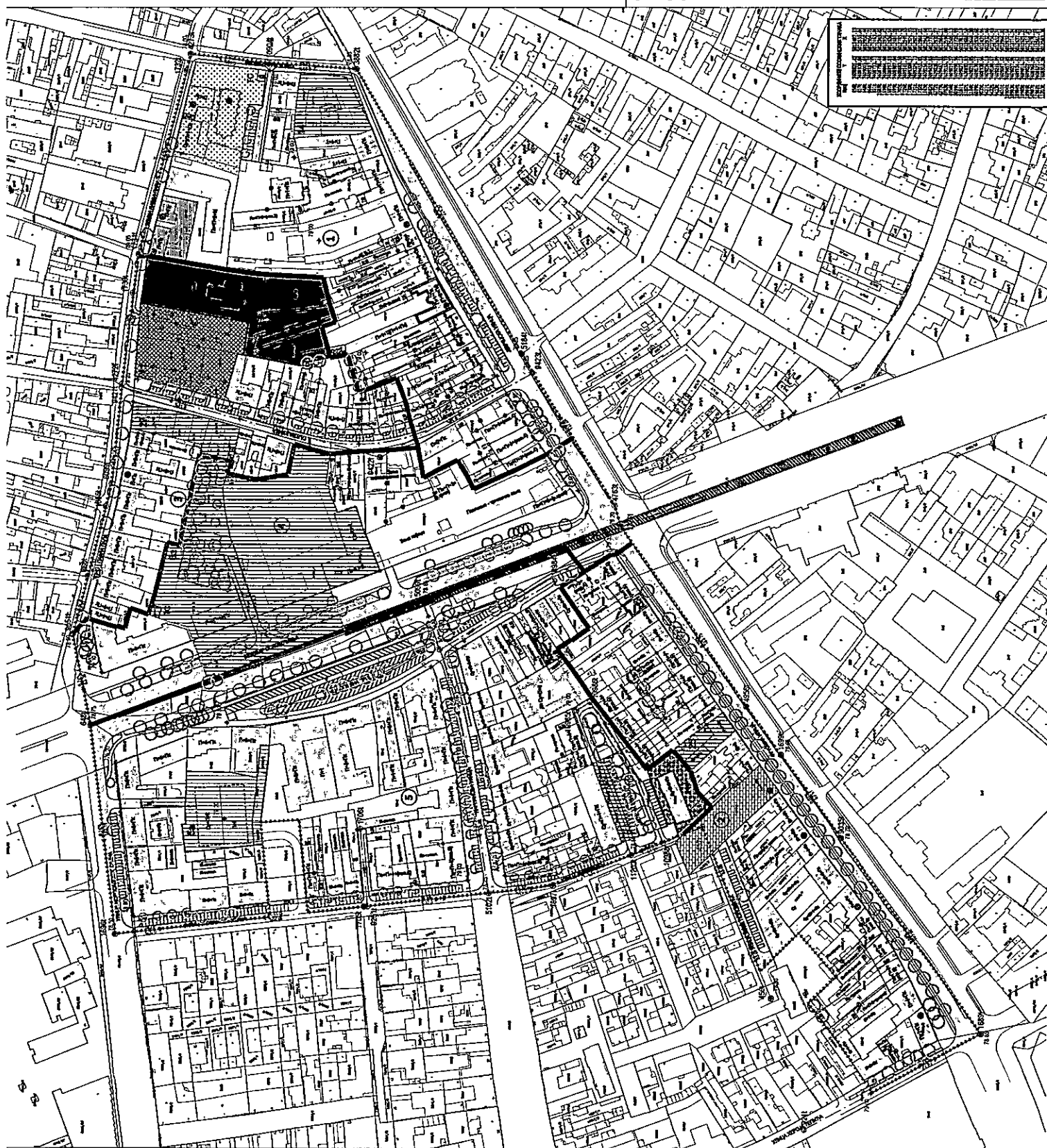
ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА




У Новом Саду, 14.07.2023. године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1018/22
Дана: 02.03.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ

О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, обављена је на 21. седници одржаној 15.12.2022. године и на 28. седници Комисије за планове одржаној 02.03.2023. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

21. и 28. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић, Радосав Шћепановић, Васо Кресовић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

28. 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 дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, усвојена на XXVI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. априла 2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 16/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 03. јуна 2022. године до 17. јуна 2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 21. седници одржаној 15.12.2022. године Комисија за планове започела је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду и том приликом донела Закључак број V-35-1018/22 од 15.12.2022. године, којим одлаже доношење коначног става јер је потребно извршити следеће корекције:

- ускладити све урбанистичке параметре а посебно проценат заузетости са важећим Генералним урбанистичким планом града Новог Сада, по свакој појединачној парцели;
- приликом разматрања урбанистичких параметара блокова између Гајеве улице и Булевара ослобођења у зони око Футошке пијаце размотрити планирану спратност и ускладити је са смањењем степена заузетости парцеле;

- обавезу формирања пасажа кориговати тако да буде предвиђена могућност формирања пасажа;
- прецизније дефинисати правила паркирања возила по наменама, по парцелама и по блоковима;
- укинути повучену етажу за делове објеката у дворишту ширине од 7 до 9 m, планирати пун спрат;
- кориговати габарит планираног објекта из Гајеве улице који се наслања на комплекс „Дневника“ у зони контакта са комплексом као и у зони контакта са пијацом;
- дефинисати могућност кровних гаража и њиховог озелењавања и постављања соларних панела.

На 28. седници одржаној 02.03.2023. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) и коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 21. седнице од 15.12.2022. године.

Комисија за планове сматра да је сврсисходно допунити Нацрт плана са условима за приступ парцелама на углу улица Гајеве и Јеврејске тако да се за угаони објекат саобраћајни приступ планира искључиво из Гајеве улице а за остале парцеле (уколико су независни објекти) приступ планира један поред другог са једним саобраћајним прикључком из Јеврејске улице.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21).

Овај Извештај је саставни део Записника са 28. седнице Комисије за планове од 02.03.2023. године.

Извештај доставити:

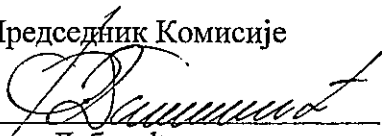
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1018/22
Дана: 06.07.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ
ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НОВОГ ЦЕНТРА СЕВЕРНО
ОД ФУТОШКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 42. (јавној) седници која је одржана дана 22.06.2023. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, на 43. седници која је одржана дана 29.06.2023. године са почетком у 9,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату и на 44. седници Комисије за планове одржаној 06.07.2023. године са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Булевар цара Лазара број 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду.

42. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић, Васо Кресовић и Иван Бракочевић, чланови Комисије.

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

44. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и секретар Комисије Нада Милић.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, усвојена је на XXVI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. априла 2022. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 16/22) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 03. јуна 2022. године до 17. јуна 2022. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 21. седници одржаној 15.12.2022. године Комисија за планове започела је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду и том приликом донела Закључак број V-35-1018/22 од 15.12.2022. године, којим одлаже доношење коначног става јер је потребно извршити следеће корекције:

- ускладити све урбанистичке параметре а посебно проценат заузетости са важећим Генералним урбанистичким планом града Новог Сада, по свакој појединачној парцели;
- приликом разматрања урбанистичких параметара блокова између Гајеве улице и Булевара ослобођења у зони око Футошке пијаце размотрити планирану спратност и ускладити је са смањењем степена заузетости парцеле;
- обавезу формирања пасажа кориговати тако да буде предвиђена могућност формирања пасажа;
- прецизније дефинисати правила паркирања возила по наменама, по парцелама и по блоковима;
- укинути повучену етажу за делове објеката у дворишту ширине од 7 до 9 m, планирати пун спрат;
- кориговати габарит планираног објекта из Гајеве улице који се наслања на комплекс „Дневника“ у зони контакта са комплексом као и у зони контакта са пијацом;
- дефинисати могућност кровних гаража и њиховог озелењавања и постављања соларних панела.

На 28. седници одржаној 02.03.2023. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) и коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 21. седнице од 15.12.2022. године.

Комисија за планове је том приликом констатовала да је сврсисходно допунити Нацрт плана са условима за приступ парцелама на углу улица Гајеве и Јеврејске тако да се за угаони објекат саобраћајни приступ планира искључиво из Гајеве улице а за остале парцеле (уколико су независни објекти) приступ планира један поред другог са једним саобраћајним прикључком из Јеврејске улице.

Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 09. маја 2023. године до 07. јуна 2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 09. маја 2023. године). У току јавног увида достављена је 31 примедба на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 42. (јавној) седници, одржаној 22.06. 2023. 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 дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду. У току јавног дела седнице омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе а у затвореном делу седнице Комисија за планове није доносила закључке. Комисија за планове наставила је разматрање примедби, предлога и сугестија на 43. седници и на 44. седници и том приликом Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднета 31 примедба на Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигла је 31 примедба:

1. Драго Богданић,
2. Љиљана Мађар и други, Улица Павла Папа бр. 15, 17, 19 и 21 и Гајеве улице бр. 28 и 30, Нови Сад,
3. Зорица Таталовић, Улица Јосифа Руњанина 3, Нови Сад,
4. LUCKYSTAR TV DOO Novi Sad, Футошка 50, Нови Сад,
5. Ненад Николић, Булевар војводе Степе број 95, Нови Сад,
6. Жељко Тешановић, 22. Августа, Буковац,
7. Жељко Шакан, Јеврејска 26а, Нови Сад,
8. Самира Алексић и други, Футошка 14, Нови Сад,
9. Верица Јеремић,
10. Верица Јеремић,
11. ЈКП "Тржница", Жике Павловића 4, Нови Сад,
12. Зоран и Марина Вујовић,
13. Мирјана Товјанин и други,
14. Самир Шкријељ,
15. Живарска задруга "Живинарство",
16. Propix d.o.o за консалтинг и инвестиције,
17. Драгана Борчић и Весна Теодоровић путем адвоката Љубице Вигњевић,
18. Десимир Стевановић,
19. Милица Тепић,
20. Невенка Тешановић,
21. Владимир Живковић и Мирјана Плештић,
22. Владимир Живковић и Мирјана Плештић,
23. Самир Шкријељ,
24. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад,
25. Марина Дубајић,
26. Момир Комљеновић, власник фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад,
27. Жарко Петровић,
28. DAMAREX 021 INVEST DOO,
29. "Технометал" д.о.о.,
30. Мирјана Крањац,
31. Здравко Шћепановић.

1. Примедбу је поднео Драго Богданић.

Примедба се односи на парцеле 10179 и 10180/1, 10180/2, 10180/3 и 10180/4 у Јеврејској улици бр. 28 и 30. Примедбом се предлаже повећање индекса заузетости са планираних 38,13% на 50% како је то планирано за намене општеградског центра.

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

2. Примедбу је поднела Љиљана Мађар и други.

Примедба се односи на парцеле у Улици Павла Папа на непарној страни, од бр. 15 до 21, и у Гајевој улици на бр. 28 и 30 на којој је предложена изградње вишеспратне гараже за јавно коришћење. Предлаже да се на овој локацији не планира гаража него стамбени објекти из следећих разлога:

- Непотребна је јавна гаража на овој локацији јер се код Успенске цркве већа налази једна гаража, а у у центру већ граде две јавне гараже у Улици Модене и код Извршног већа "које су удаљене неколико стотина метара, па се не види разлог за подизање још једне јавне гараже. Дакле, због ове гараже морали би се расељавати грађани који ту станују, а ноторна је чињеница да се јавне гараже подижу на местима где нема постојећих стамбених објеката".
- "Улице Павла Папа и Гајеве, осим што припадају делу града велике насељености, представљају естетску целину језграграда, те је логично очекивати да урбанистичко решење за овај део града има у виду овај критеријум. Зар не би било природније од улице Павла Папа направити пешачку зону која би повезивала старо језгро града са Булеваром ослобођења и новоградњом која се иза Булеvara наставља?".
- Због близине две велике раскрснице Јеврејска/Булвар Михајла Пупина и Јеврејска/Булевар ослобођења су места високог степена аерозагађења. "Додати овим тачкама још једно место високог аерозагађења (планирана гаража), и то на удаљености свега неколико стотина метара, указује да урбанисти приликом израде овог Плана нису имали у виду ову чињеницу",
- Чињеница да је улица Павла Папа слепа, и да се у њу сустиче више улица са једносмерним саобраћајем "чини саобраћај у овом делу града компликованим". "Нелогично је у улици са тако скученим саобраћајним могућностима поставити јавну гаражу где би се саобраћај отежено одвијао и правио зачпљења не само у улици где је гаража, већ и шире".
- Постојеће зграде ниже спратности (П+3 и П+4) поседују паркинг места и гараже, а за нове зграде планира се "довољан број паркинг места (70% у односу на број станова) тако да аргумент о неопходности нове јавне гараже за овај део града због будуће изграђености није утемељен на урбанистичким разлозима".
- Објекти као што су јавне гараже се граде на празним местима која нису густо насељена због чега је потребно узети у обзир "степен насељености, нарушавање естетског изгледа језгра града, еколошки разлози итд.". Због близине постојеће и изградње две нове гараже "намеће се закључак да изградња јавне гараже на овом емсту нема јавни интерес станара овог дела града".

- "Приликом планирања овако значајног и великог пројекта као што је јавна гаража се увек мора имати у виду равномерност између разлога и последица". Овај пројекат би се реализовао "на штету грађана јер би се ради изградње једног непотребног објекта мимо своје воље морали раселити људи из својих домова".

- На основу светских и европских тенденција "побољшање квалитета живота, веће заступљености јавног превоза, смањење загађења и очување старих језгара и очување традиције градова "сматрамо да је јавни интерес у овом случају супротан предлогу урбаниста".

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

3. Примедбу је поднела Зорица Таталовић, Улица Јосифа Руњанина 3 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 10177 и 10178/1. Примедбом се предлаже прецизније дефинисање нове северне границе парцеле јер по садашњем предлогу плана, парцеле пролази кроз постојећи објекат. Примедбом се предлаже да се граница парцеле постави тако да цео објекат буде у намени планираног проширења трафо станице, односно припоји парцели број 10178/1. Алтернатива би била да се линија парцеле прецизније дефинише тако да се "сачува функционална (станови који у целини остају са степеништем) и грађевинска целина која је статички стабилна".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду и уз напомену да је потребно кориговати графички прилог у складу са предлогом обрађивача изнетим на јавној седници.

4. Примедбу је поднела фирма LUCKYSTAR TV DOO, Футошка 50 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 10362 и 10370, Футошка улица бр. 44, 46 и 48. Због раније издатих локацијских услова број ROP-NSD-31519-LOCH-3/2023 од 09.05.2023. године, по важећем плану детаљне регулације за ове локалитете, примедбом се предлаже задржавање постојећег планског решења, односно спратности уличног и дворишног тракта.

Комисија за планове не прихвата примедбу јер нема потребе уносити у план постојање локацијских услова, свакако су услови на снази до истека законског услова.

5. Примедбу је поднео Ненад Николић.

Примедба се односи на дворишни објекат у Јеврејској улици 26 који је планом предвиђен за делимично уклањање. Примедбом се предлаже да се планирана зона изградње новог објекта, на делу објекта број 3, прошири на целу површину постојећег објекта, а не делимично, како је предвиђено Планом.

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

6. Примедбу је поднео Жељко Тешановић, 22. августа 70 из Буковца.

Примедба је идентична као и примедба број 5.

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

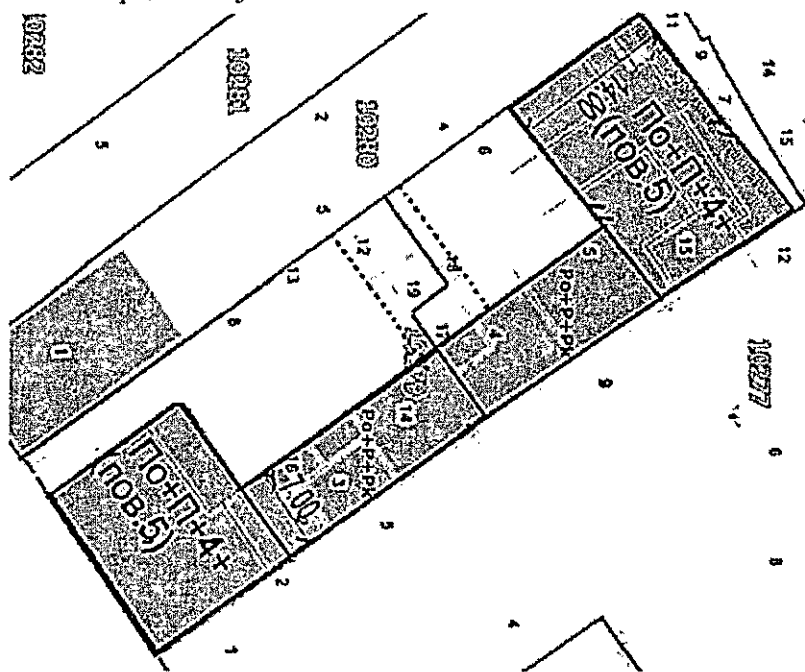
7. Примедбу је поднео Жељко Шакан, Јеврејска 26 а из Новог Сада.

Примедба је идентична као примедба број 5.

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

8. Примедбу су поднели Самира Алексић и други, Футошка 14 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцелу број 10279, Футошка 14. Примедбом се предлаже да се планирана граница парцеле дефинише тако да објекти бр. 12 и 17 буду у јужној парцели, према Футошкој улици. На Слици број 2, која је приложена уз примедбу назначене су другачије зоне изградње објеката.



Слика број 2: Предлог положаја међе између планираних грађевинских парцела.

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

9. Примедбу је поднела Верица Јеремић.

Примедба се односи на парцелу број 10279, Футошка 14. Примедбом се предлаже "да се остави изграђеност" као важећем плану и да се планира изградња као на скици у прилогу или да се "крило суседне зграде помери са 14 на 16 m".

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

10. Примедбу је поднела Верица Јеремић.

Примедба се односи на парцелу број 10284 (Футошка улица број 24). Примедбом се констатује неусаглашеност текстуалног и графичког дела плана, односно спратност није идентично уписана. Примедбом се предлаже да се у текстуалном делу коригује спратност на По+П+4+(пов.5) као и на другим планираним објектима у Футошкој улици. Примедбом се предлаже да се у северном делу парцеле предвиди кућица за аутолифт за подрумску гаражу, према скици у прилогу. Примедбом се такође предлаже да подрумска гаража започне на нивоу -3 m, а да изнад земље буде висине 5,50 m односно укупно 4 нивоа.

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

11. ЈКП "Тржница", Жике Поповића 4 из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 10244, 10245, 10246 и 10253/1. У примедби се констатује да је за локацију Футошке пијаце уграђено конкурсно решење. Примедбом се предлаже да "комплетан комплекс Футошке пијаце буде дефинисан као зона изградње, спратности По+П+1, како бисмо имали могућност да кроз израду пројекта сагледамо најбоље решење за изградњу нових објеката, платоа као и гараже".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз напомену да је потребно укинути зоне изградње на графичком прилогу, увести обавезу разраде Урбанистичким пројектом, допунити текст са усмеравајућим правилима за израду урбанистичког пројекта а све у складу са параметрима из Генералног плана уз вертикално наглашавање угла и обавезно задржавање постојећег квалитетног зеленила.

12. Примедбу су поднели Зоран и Марина Вујовић.

Примедба је идентична примедби број 2.

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

13. Примедбу су поднели Мирјана Товјанин и други.

Примедба је идентична као примедба број 2.

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

14. Примедбу је поднео Самир Шкријељ.

Примедба се односи на парцелу број 10193 (Гајева улица број 24). Примедбом се предлаже задржавање дворишног приземног објекта, који је у претходном периоду озакоњен и да се планира промена намена тавана у поткровље.

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

15. Примедбу је поднела Живинарска задруга "Живинарство".

Примедба се односи на парцеле бр. 10362 (Футошка број 44), 10370 (Футошка број 46) и 10371 (Футошка број 48). Примедбом се предлаже да се парцела број 10370 парцелише тако да се источни део припоји парцели број 10362, а западни, парцели број 10371. Као аргумент се наводи уговор Од 12.07.1991.покојем је "већ извршена деоба парцеле између тадашњег ХТУП Парк (сада Град Нови Сад) и Шипада (сада Капса, Република БиХ) али никад није спроведена". У примедби се даље наводи да су објекти бр. 5, 6 и 7 на парцели број 10370 "спојени са објектима" на парцели број 10362 што се види на копији плана. Примедбом се констатује да се поделом парцеле број 10370 на два дела добијају, уместо 3, 2 парцеле приближне ширине фронта око 16 метара, па у складу с тим, треба прилагодити и зоне изградње.

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

16. Примедбу је поднео Pronix d.o.o за консалтинг и инвестиције.

Примедба се односи на парцелу бр. 10268/3 (Улица Огњена Прице 5). Планом је предвиђено спајање парцела бр. 10268/2 и делова парцела бр. 10268/1, 10268/3 и 10269 у јединствену грађевинску парцелу на ком је планирана изградња објекта спратности По+П+4+(пов.5). Овакво решење је проблематично јер се на парцелу број 10269 налази објекат спратности П+1+Пк у ком се налази Школа за основно образовање одраслих "Свети Сава". Објекат школе је у власништву Града Новог Сада, парцела је у власништву Републике Србије а корисник парцеле је ХОЛДИНГ ЦЕНТРОСЛАВИЈА АД НОВИ САД. Подносиоцу примедбе није у интересу овакво планског решења па предлаже задржавање претходног планског решења – две самосталне грађевинске парцеле и изградња објекта спратности П+4+Пк.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Не обавезује се спајање са суседном парцелом. Планирати укидање јавне површине али у истом делу на предметној парцели увести право службености пролаза за приступ гаражи и планирати максималне урбанистичке параметре у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030.године.

17. Примедбу су поднеле Драгана Борчић и Весна Теодоровић преко адвоката Љубице Вигњевић.

Примедба се односи на објект број 5 на парцели број 10177, Јеврејска улица број 26. Примедбом се констатује да су власници стамбених јединица у објекту број 5 у лошијој позицији од осталих власника на предметној парцели јер се планира надоградња уличног тракта са П+1+Пк на П+2+Пк, и доградња дворишног крила са источне стране спратности П+2+(р.кров). Такође, "овај нацрт не садржи рок у коме би се план, уколико буде ступио на снагу, бити имплементиран и приведен намени".

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

18. Примедбу је поднео Десимир Стевановић.

Текст примедбе је идентичан као примедба број 16.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Не обавезује се спајање са суседном парцелом. Планирати укидање јавне површине али у истом делу на предметној парцели увести право службености пролаза за приступ гаражи и планирати максималне урбанистичке параметре у складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030.године.

19. Примедбу је поднела Милица Тепић.

Примедба се односи на дворишни објект број 4 на парцели број 10177 (Јеврејска 26). Примедба је у форми питања којом се тражи информација о статусу овог објекта, односно да ли је "предвиђен за рушење, гараже, паркинг места или изграђеност и у којој висини, са којом спратношћу".

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

20. Примедбу је поднела Невенка Тешановић

Примедба се односи на парцелу број 10169/2 (Јеврејска 20), дворишна парцела која је у суседству парцеле која је планирана за проширење Трафостанице. Примедбом се предлаже да парцеле бр. 10170 и 10178/1 буду пренамењене за "стамбени објекат који може имати приступ из Шафарикове и из Гајеве улице али и решити подземна гараже испод објекта и задовољавајућа зелена површина.

У примедби се додаје да "напретком технологије габарити нових трафостаница, па и ових 110/20 kV су много мањи и имали би простора да се сместе на површину парцеле на којој је постојећа ТЦ, а тиме би се ослободила површина за развој центра града(...)".

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

21. Примедбу су поднели Владимир Живковић и Мирјана Плештић.

Примедба се односи на парцелу број 10262/3 која, као катастарска парцела чини просторно-функционалну целину на углу улица Огњена Прице и Футошке, односно званично Футошка улица број 2 (парцеле бр. 10262/1 и 10262/2). Примедбом се предлаже да се спратна висина објекта на овој парцели изједначи са објектом на углу, који је спратности Су+П+3+(пов. 4) и да се за потребе подземне гараже омогући колски приступ из Улице Огњена Прице. Примедбом се такође скреће пажња на неусаглашеност делова текста Плана који се односу на коришћење приземља објекта, односно да се избрише део текста из одељка 3.1. "Саобраћајна инфраструктура" којим се траса пешачко-бициклистичког саобраћаја планира у приземљу постојећег објекта из 1937. године, па због тога ову одлуку треба брисати. Примедбом се износи запажање да објекат на углу има спратност П+5, а не П+3+(пов.4) како је приказано на графичком приказу нацрта Плана. Подносиоци примедбе су и сувласници на парцелама 10262/1 и 10262/2.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Увести условно могућност повећања спратности тако да се изједначи са суседним објектом, уколико се предметна парцела споји са парцелама 10262/1 и 10262/2. У том случају даје се могућност надоградње нижег дела објекта тј. крила на парцели 10262/2 како би се уједначила висинска регулација дуж Булевара ослобођења.

22. Примедбу су поднели Владимир Живковић и Мирјана Плештић.

Примедба је слична као и примедба број 21, али допуњена неким детаљима и то: да се приступ подземној гаражи омогући ауто-лифтом, додата је скица трасе колског приступа из Улице Огњена Прице, а у прилог аргумената за подизање спратности објекта на парцели број 10262/3 приложена је фоторафија непосредно суседног објекта спратности П+4+Пк у Улици Огњена Прице број 1 (парцели број 10264).

Комисија за планове прихвата примедбу, прихвата се могућност приступа лифтом.

23. Примедбу је поднео Самир Шкријељ.

Примедба се односи на парцеле бр. 10283 и 10284 (Футошка улица бр. 22 и 24). Примедбом се предлаже спајање предметних парцела у једну грађевинску парцелу како би се већа површина искористила за већу изграђеност у односу на ону која је предвиђена нацртом Плана који је био на јавном увиду. У текстуалном делу примедбе се предлаже да се задржи објекат у Футошкој улици број 22 (објекат је спратности П+3, изграђен 1925. године). У графичком делу примедбе предлаже рушење објекта у Футошкој 22 (парцела број 10283) и изградња новог спратности П+4+(пов.5) са дворишним крилом спратности П+2+р.кров, у зони која је у сагласности са правилима утврђеним планом, и да се обезбеди колски приступ са северне стране, са јавне зелене површине. Текстуални и графички део примедбе су међусобно у сурпотрности

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

24. Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције.

Примедба се односи на парцелу број 10160. Примедбом се предлаже да се не смањује спратност односно да се задржи спратност планираног објекта на П+2+Пк, а не П+1+(пов.2) како је предложено нацртом Плана који је био на јавном увиду, "сходно поштовању принципа рационалног коришћења грађевинског земљишта у својини Града, као и правне сигурности".

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

25. Примедбу је поднела Марина Дубајић.

Примедба се односи на парцелу број 10244 (Гајева број 9). Примедбом се предлаже промена намене у вишепородично становање. "Спровођењем решења комплекса "Дневник" улица ће бити преоптерећена саобраћајем, и излаз на Јеврејску додатно отежан, уз повећа утицај аерозагађења и буке, и недовољно зеленила. Проблем ће такође представљати и колски улаз у улицу из правца Пап Павла, у којој је саобраћај у два смера практично немогућ. Уз то апелујемо на опсежне гео-механичке студије, због статичке опасности по објекте приликом ископавања подземних етажа и сл."

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

26. Примедбу је поднео Момир Комљеновић, власник фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад преко адвоката Николе Бркића.

Примедба се односи на парцеле бр. 10373/3 и 10373/4 (Футошка улица број 52, део уз Улицу Бранислава Нушића) на којима су саграђени објекти односно индекс заузетости је 100%. Примедбом се предлаже формирање самосталне грађевинске парцеле намењене пословању, за потребе фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад за коју би био формиран посебни колски прикључак из Улице Бранислава Нушића. Парцела би била формирана од катстарских парцела бр. 10373/3 и 10373/4 и дела парцеле 10373/1.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована јер је већ планирана доградња постојећег објекта а делом не прихвата примедбу због додатног уситњавања постојеће парцеле.

27. Примедбу је поднео Жарко Петровић.

Примедба се односи на дворишни објект у Јеврејској улици број 20. План "не поседује валидну развојну визију пасажа Јеврејске улице. Једино што је предвиђено је тотално рушење и изградња, коју могу само велики инвеститори да реализују, а да остали морају да се сложе". Међу објектима предвиђеним за рушење налази се и наш пословно стамбени објект који је изграђен пре 20 година на основу грађевинске дозволе на месту где је био стари објект такође у нашем власништву и за који плаћамо и редовно измирујемо све порезе и дажбе". Примедбом се предлаже да се задрже легални објекти а да се "на неки начин реше рушевни и нелегални објекти који нису одржавани". Предлаже се да се зелене површине и паркинг места организују у дубини парцеле где се налазе рушевне шупе.

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

28. Примедбу је поднело предузеће DAMAREX 021 INVEST DOO Нови Сад.

Примедба се односи на парцеле бр. 10181, 10182/1, 10182/3, 10182/4, 10183 (Јеврејска улица бр. 32 и 34) за које се предлаже да формирају једну грађевинску парцелу. Примедбом се предлаже да се задржи постојеће планско решење, "уз могућност спајања са катастарском парцелом 10182/2", да се предвиди спратност По+П+4+Пк уместо предвиђене спратности По+П+3+(пов.4) како је предвиђено нацртом плана који је био на јавном увиду и "да се испод целе парцеле предвиди могућност изградње подземне гараже изнад које би се урадио зелени кровни врт са висинским растињем".

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Прихвата се формирање две парцеле, северна и јужна, уз корекцију границе у складу са усменом допуном примедбе подносиоца, изнетој на јавној седници. Приступ за обе будуће парцеле планирати из Гајеве улице. На јужној парцели планирати габарите стандардних дубина уз поштовање свих параметара предвиђених Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године. Дозвољава се повећање спратности само уз услов да се све предметне парцеле обједине као условно правило.

29. Примедбу је поднело предузеће Технометал д.о.о.

Примедба се односи на парцелу број 10160. Текст примедбе је исти као и текст примедбе број 24.

Комисија за планове прихвата примедбу, уз усмену допуну подносиоца изнету на јавној седници. Прихвата се повећање спратности П+3+Шк. Поткровље се може решавати и као повучена етажа са плитким косим кровом.

30. Примедбу је поднела др Мирјана Крањак.

Примедба се односи на локалитет гараже за јавно коришћење на углу улица Павла Папа и Гајеве. У примедби се констатује да је урбанистички развој града последњих деценија не примерен старој матрици Новог Сада, када су нестале и многи вредни објекти. Систем заштите није ефикасан и требало би наћи начина да се вредни, типични новосадски објекти сачувају. Систем решавања паркирања у граду, који је базиран само на изградњи јавних гаража није добар и много је примера градова сличне величине у иностранству који су сачували старе објекте и архитектонски дух, а паркирање изместили ван центра и увели ефикасан јавни (шински) превоз. Повећавањем спратности нових објеката у односу на постојеће драстично се мења дух Новог Сада.

Примедбом се констатује да је намена гараже непримерена, да ће се "крај наружити, загађење повећати". Такође, услови за одвијање саобраћаја у улици Павла Папа су веома лоши. Примедбом се предлаже да се паркинг места уз тротор у овој улици укину.

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

31. Примедбу је поднео Здравко Шћепановић.

Примедба се односи на парцелу број 10252 (Футошка број 40). Примедбом се констатује да је предлогом Плана који је био на јавном увиду индекс заузетости парцеле смањен (са 75 на 50%), и да би то требало "компензовати" повећањем спратности, односно са П+3+(пов.4) на П+5+(пов.6). У прилог овом предлогу су чињеница да је суседни објект планиране Футошке пијаце има кату венца 17,5 m, што одговара висино објекта од шест спратова, а и ширина регулације Јеврејске улице је око 40 m "па тражено повећање не би угрозило објекте преко пута".

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.

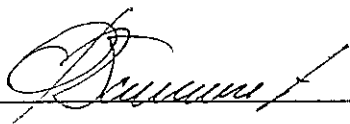
Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

Овај Извештај је саставни део Записника са 44. седнице Комисије за планове од 06.07.2023. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

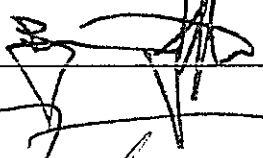
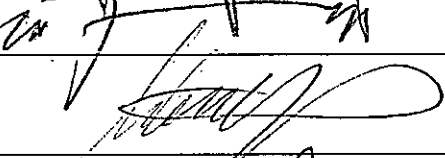
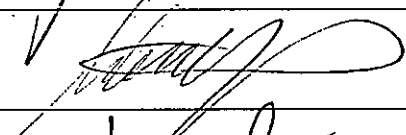
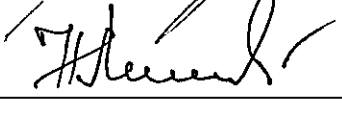
ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

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

Датум : 15.06.2023.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у
Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 03.05.2023. године, Закључак број: 35-1018/2022-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 9. маја 2023. године до 7. јуна 2023. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП „Урбанизам”, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Житни трг“, Нови Сад, Димитрија Аврамовића број 8 и Месне заједнице „Народни Хероји“, Нови Сад, Мајевичка улица број 26.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигла је 31 примедба:

1. Драго Богданић,
2. Љиљана Мађар и други, Улица Павла Папа бр. 15, 17, 19 и 21 и Гајеве улице бр. 28 и 30, Нови Сад,
3. Зорица Таталовић, Улица Јосифа Руђанина 3, Нови Сад,
4. LUCKYSTAR TV DOO Novi Sad, Футошка 50, Нови Сад,
5. Ненад Николић, Булевар војводе Степе број 95, Нови Сад,
6. Жељко Тешановић, 22. Августа, Буковац,
7. Жељко Шакан, Јеврејска 26а, Нови Сад,
8. Самира Алексић и други, Футочка 14, Нови Сад,
9. Верица Јеремић,
10. Верица Јеремић,
11. ЈКП "Тржница", Жике Павловића 4, Нови Сад,
12. Зоран и Марина Вујовић,
13. Мирјана Товјанин и други,
14. Самир Шкријељ,
15. Живарска задруга "Живинарство",
16. Pronix d.o.o за консалтинг и инвестиције,
17. Драгана Борчић и Весна Теодоровић путем адвоката Љубице Вигњевић,

18. Десимир Стевановић,
19. Милица Тепић,
20. Невенка Тешановић,
21. Владимир Живковић и Мирјана Плештић,
22. Владимир Живковић и Мирјана Плештић,
23. Самир Шкријел,
24. Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Нови Сад,
25. Марина Дубајић,
26. Момир Комљеновић, власник фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад,
27. Жарко Петровић,
28. DAMAREX 021 INVEST DOO,
29. "Технометал" д.о.о.,
30. Мирјана Крањац,
31. Здравко Шћепановић.

1. Примедбу је поднео Драго Богданић. Примедба се односи на парцеле 10179 и 10180/1, 10180/2, 10180/3 и 10180/4 у Јеврејској улици бр. 28 и 30. Примедбом се предлаже повећање индекса заузетости са планираних 38,13% на 50% како је то планирано за намене општеградског центра.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Предметни локалитет је планиран за намену општеградског центра за који је утврђен максималан индекс заузетости 50%. У текстуалном и графичком делу плана дефинисаће се зона изградње до планираног максималног индекса продужетком зоне крила у дубину дворишта. Повећање индекса заузетости је директно сразмерно и повећању броја паркинг места, које за намену становања у зони општеградског центра износе 1,5 паркинг место по стамбеној јединици и 3 паркинг места на 100 m² пословног простора.

2. Примедбу је поднела Љиљана Мађар и други. Примедба се односи на парцеле у Улици Павла Папа на непарној страни, од бр. 15 до 21, и у Гајевој улици на бр. 28 и 30 на којој је предложена изградње вишеспратне гараже за јавно коришћење. Предлаже да се на овој локацији не планира гаража него стамбени објекти из следећих разлога:

- Непотребна је јавна гаража на овој локацији јер се код Успенске цркве већа налази једна гаража, а у центру већ граде две јавне гараже у Улици Модене и код Извршног већа "које су удаљене неколико стотина метара, па се не види разлог за подизање још једне јавне гараже. Дакле, због ове гараже

- морали би се расељавати грађани који ту станују, а ноторна је чињеница да се јавне гараже подижу на местима где нема постојећих стамбених објеката".
- "Улице Павла Папа и Гајеве, осим што припадају делу града велике насељености, представљају естетску целину језгра града, те је логично очекивати да урбанистичко решење за овај део града има у виду овај критеријум. Зар не би било природније од улице Павла Папа направити пешачку зону која би повезивала старо језгро града са Булеваром ослобођења и новоградљом која се иза Булевара наставља?"
 - Због близине две велике раскрснице Јеврејска/Булевар Михајла Пупина и Јеврејска/Булевар ослобођења су места високог степена аерозагађења. "Додати овим тачкама још једно место високог аерозагађења (планирана гаража), и то на удаљености свега неколико стотина метара, указује да урбанисти приликом израде овог Плана нису имали у виду ову чињеницу",
 - Чињеница да је улица Павла Папа слепа, и да се у њу сусутиче више улица са једносмерним саобраћајем "чини саобраћај у овом делу града компликованим". "Нелогично је у улици са тако скученим саобраћајним могућностима поставити јавну гаражу где би се саобраћај отежено одвијао и правио зачпљења не само у улици где је гаража, већ и шире".
 - Постојеће зграде ниже спратности (П+3 и П+4) поседују паркинг места и гараже, а за нове зграде планира се "довољан број паркинг места (70% у односу на број станова) тако да аргумент о неопходности нове јавне гараже за овај део града због будуће изграђености није утемељен на урбанистичким разлозима".
 - Објекти као што су јавне гараже се граде на празним местима која нису густо насељена због чега је потребно узети у обзир "степен насељености, нарушавање естетског изгледа језгра града, еколошки разлози итд.". Због близине постојеће и изградње две нове гараже "намеће се закључак да изградња јавне гараже на овом емсту нема јавни интерес станара овог дела града".
 - "Приликом планирања овако значајног и великог пројекта као што је јавна гаража се увек мора имати у виду равномерност између разлога и последица". Овај пројекат би се реализовао "на штету грађана јер би се ради изградње једног непотребног објекта мимо своје воље морали раселити људи из својих домова".
 - На основу светских и европских тенденција "побољшање квалитета живота, веће заступљености јавног превоза, смањење загађења и очување старих језгара и очување традиције градова "сматрамо да је јавни интерес у овом случају супротан предлогу урбаниста".

Примедба се делимично не прихвата, а делимично није основана.

Образложење:

Вишеспратна гаража на овој локацији је потребна и планирана је низом урбанистичких планова. И Планом генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22 и 42/22) и Генералним урбанистичким планом града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), на овој локацији је планирана гаража за јавно коришћење, односно потребе овог дела града. Генералним планом је планирана мрежа јавних, и гаража за јавно коришћење како би се задовољиле потребе становника и корисника на површини целог града.

Гаража на углу улица Павла Папа и Гајеве је неопходна јер је обимном изградњом у последњих неколико деценија у овом делу града, а у складу са планском документацијом, изграђен значајан број објеката који потребе за паркинг местима нису успели да задовоље у оквиру парцеле. Такође, због повећања степена моторизације, потребе становника превазилазе параметре једног паркинг места по стану, што је тренд који је раније утврђен и потврђује се у пракси, а који су тек параметри Генералног урбанистичког плана кориговали. Потребне корисника пословног простора, у претходном периоду нису узимане у обзир што на дневном нивоу ствара и велику фреквенцију возила (у потрази за слободним паркинг местом) и непрописним паркирањем, чак и на коловозу. Број паркинг места у регулацији улица такође одузимају драгоцене површине за пешачке комуникације и више него потребно озелењавање простора. Јавне гараже су, као и у овом случају, објекти који олакшавају и скраћују потрагу за паркинг местима а тиме и смањују загађење простора буком и издувним гасовима. Истовремено, они не генеришу друге активности и кориснике јер су монофункционална намена.

Промена намене у вишепородично становање би управо урадила супротно, јер су капацитети јавног простора, јавних служби и мрежа комуналне инфраструктуре града већ димензионисани на планирани број корисника, односно свако повећавање би додатно оптеретило све капацитете овог дела града. Истовремено, важно је споменути, да је потреба за гаражним местима изузетно велика, због врло мале понуде на тржишту али и ограничених могућности за повећање понуде, па је цена гаражних и паркинг места висока.

3. Примедбу је поднела Зорица Таталовић, Улица Јосифа Руђанина 3 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 10177 и 10178/1. Примедбом се предлаже прецизније дефинисање нове северне границе парцеле јер по садашњем предлогу плана, парцеле пролази кроз постојећи објекат. Примедбом се предлаже да се граница парцеле постави тако да цео објекат буде у намени планираног проширења трафо станице, односно припоји парцели број 10178/1. Алтернатива би била да се линија парцеле прецизније дефинише тако да се "сачува функционална (станови који у целини остају са степеништем) и грађевинска целина која је статички стабилна".

М

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Према Условима за израду плана детаљне регулације новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду број 2460800-Д.07.02-515149-22, од 30.11.2022. године, Електродистрибуција Србије је између осталог дефинисала и зону проширења предметне трафо станице. "Нова ТС 110/20 kV "Центар" потребно је обезбедити одговарајући простор за исту. Потребан простор за изградњу нове ТС 110/20 kV "Центар" дефинисан је у условима који су достављени за израду ранијих верзија плана. Услови који се односе на потребан простор за изградњу будуће ТС 110/20 kV који је огранак Електродистрибуција Нови Сад раније достављао, остају на снази". Како је нацрт Плана који је био на јавном увиду један у низу планских докумената за овај део града, у оквиру којег је зона за изградњу предметне ТС делимично одређена и катастарским парцелама међу којима је и парцела број 10170. Према свему изнесеном, до престанка важења услова Електродистрибуције Србије није могућа промена планског решења.

Ипак, могуће је плански дефинисати таква правила грађења овог објекта да је могућа грађевинска, просторна и функционална реконструкција тако да се задрже постојећи станови и степенишна вертикала дела објекта, у зони који се задржава на парцели број 10177. Према увиду у техничку документацију постојећег стања објекта, оваква реконструкција је могуће уз спровођење свих мера осигурања стабилности објекта. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам је послао допис Електродистрибуцији са предлогом корекције планског решења, па ће и њихов одговор утицати на начин решења овог проблема.

Такође, потребно је у нацрту Плана кориговати спратност целог предметног дворишног објекта на П+1+Т (а не П+Т како је у Плану назначено), уз могућност промене намене таван у потквоље на целом објекту, како је то делимично и сада спроведено.

4. Примедбу је поднела фирма LUCKYSTAR TV DOO, Футошка 50 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 10362 и 10370, Футошка улица бр. 44, 46 и 48. Због раније издатих локацијских услова број ROP-NSD-31519-LOCH-3/2023 од 09.05.2023. године, по важећем плану детаљне регулације за ове локалитете, примедбом се предлаже задржавање постојећег планског решења, односно спратности уличног и дворишног тракта.

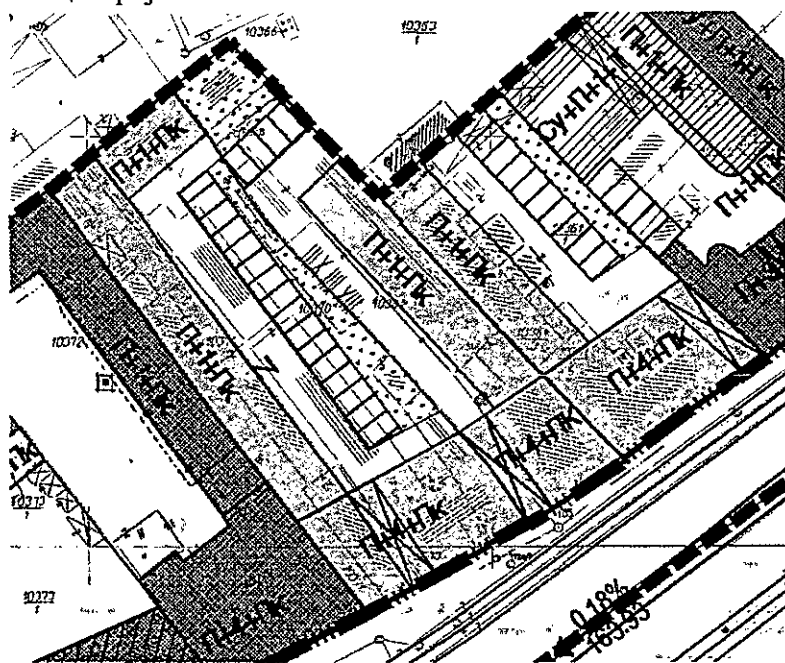
Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Планско решење је резултат норматива који су произашли из важећег Генералног урбанистичког плана. Ипак, могуће је да у текстуалном делу плана буду дефинисана могућност реализације по важећем плану, у периоду важења издатих локацијских

услова. Ако реализација објеката не започне, примењиваће се планско решење како је дефинисано нацртом Плана који је био на јавном увиду.

Зоне изградње на предметном локалитету, како су утврђене важећим планом, неће значајније утицати на услове изградње на парцелама у непосредном окружењу, према слици Број 1.



Слика број 1: Постојеће планско решење за парцеле у Футошкој улици бр. 44, 46 и 48.

5. Примедбу је поднео Ненад Николић. Примедба се односи на дворишни објекат у Јеврејској улици 26 који је планом предвиђен за делимично уклањање. Примедбом се предлаже да се планирана зона изградње новог објекта, на делу објекта број 3, прошири на целу површину постојећег објекта, а не делимично, како је предвиђено Планом.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Како би се остварило одрживо планско решење, могуће је проширити зону изградње дворишног крила тако да објекат број 3 у целини буде у оквиру нове зоне изградње, односно да у целини а не у делу, буде замењен новим објектом. Повећање индекса заузетости је директно сразмерно и повећању броја паркинг места које за намену становања у зони општеградског центра износе 1,5 паркинг место по стамбеној јединици и 3 паркинг места на 100 m² пословног простора.

6. Примедбу је поднео Жељко Тешановић, 22. августа 70 из Буковца. Примедба је идентична као и примедба број 5.

Примедба се прихвата.

04

Образложење:

Образложење је идентично као образложење за примедбу 5.

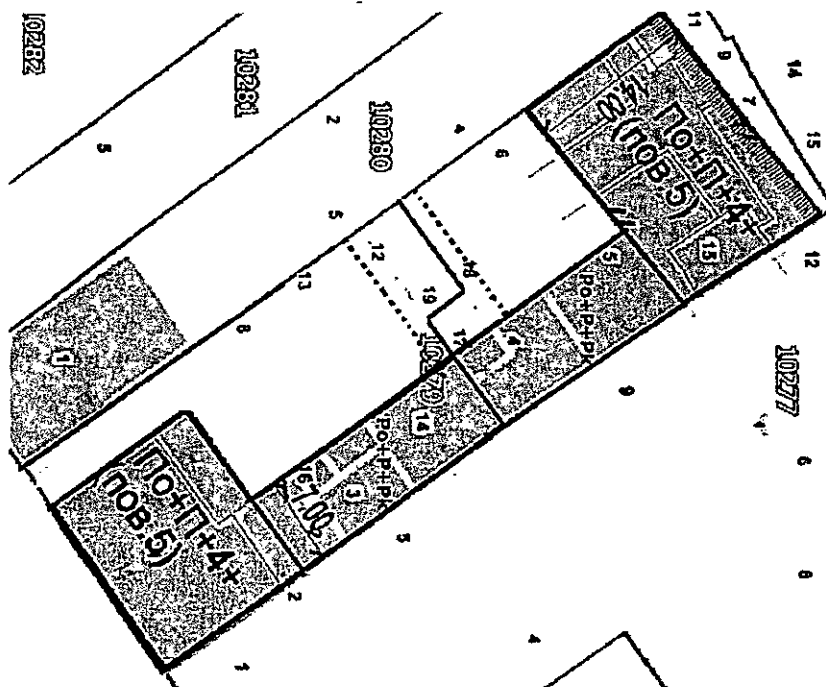
7. Примедбу је поднео Жељко Шакан, Јеврејска 26 а из Новог Сада. Примедба је идентична као примедба број 5.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Образложење је идентично као образложење за примедбу 5.

8. Примедбу су поднели Самира Алексић и други, Футошка 14 из Новог Сада. Примедба се односи на парцелу број 10279, Футошка 14. Примедбом се предлаже да се планирана граница парцеле дефинише тако да објекти бр. 12 и 17 буду у јужној парцели, према Футошкој улици. На Слици број 2, која је приложена уз примедбу назначене су другачије зоне изградње објеката.



Слика број 2: Предлог положаја међе између планираних грађевинских парцела.

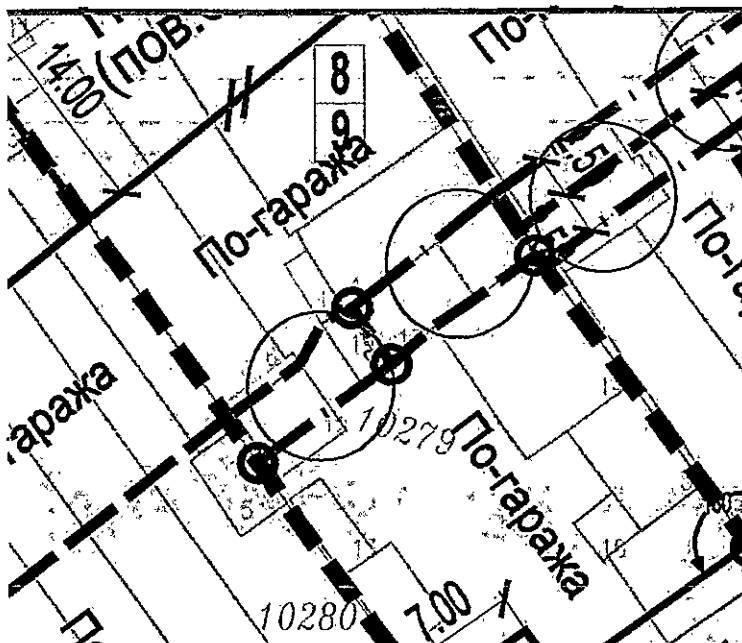
Примедба се делимично прихвата, а делимично не прихвата.

Образложење:

Прихвата се део примедбе којом се предлаже корекција северне међе тако да се наведени објекти у целости нађу са једне односно друге границе предложене границе парцеле, према предлогу на Слици број 3.

Не прихвата се део примедбе који се односи на промену зона изградње уличних и дворишних крила планираних објеката, приказанох на Слици број 2.

AM



Слика број 3: Предлог нове границе планираних грађевинских парцела.

9. Примедба је поднела Верица Јеремић. Примедба се односи на парцелу број 10279, Футошка 14. Примедбом се предлаже "да се остави изграђеност" као важећем плану и да се планира изградња као на скици у прилогу или да се "крило суседне зграде помери са 14 на 16 m".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Зоне изградње нових објеката дефинисане су тако да одговарају максимално планирном индексу заузетости који за намену општеградски центар износи 50%. Свако даље повећавање зоне на предметним парцелама није могуће.

10. Примедбу је поднела Верица Јеремић. Примедба се односи на парцелу број 10284 (Футошка улица број 24). Примедбом се констатује неусаглашеност текстуалног и графичког дела плана, односно спратност није идентично уписана. Примедбом се предлаже да се у текстуалном делу коригује спратност на По+П+4+(пов.5) као и на другим планираним објектима у Футошкој улици. Примедбом се предлаже да се у северном делу парцеле предвиди кућица за аутолифт за подрумску гаражу, према скици у прилогу. Примедбом се такође предлаже да подрумска гаража започне на нивоу -3 m, а да изнад земље буде висине 5,50 m односно укупно 4 нивоа.

Примедба се делимично прихвата, а делимично не прихвата.

BM

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на неусаглашеност графичког и текстуалног дела плана. Усагласиће се текстуални и графички део нацрта Плана, односно кориговаће се графички приказ.

Планом се може дефинисати могућност изградње наткривеног улаза у подрумску гаражу у оквиру парцеле јер је колски приступ објекту омогућен само из продужетка правца Улице Јилике Бем.

Не прихвата се део примедбе који се односи на изградњу надземног дела гараже, како је то утврђено Генералним урбанистичким планом. Гараже се искључиво подземне уз могућност паркирања у дворишту, на "равном крову" подрумске гараже.

11. ЈКП "Тржница", Жике Поповића 4 из Новог Сада. Примедба се односи на парцеле бр. 10244, 10245, 10246 и 10253/1. У примедби се констатује да је за локацију Футошке пијаце уграђено конкурсно решење. Примедбом се предлаже да "комплетан комплекс Футошке пијаце буде дефинисан као зона изградње, спратности По+П+1, како бисмо имали могућност да кроз израду пројекта сагледамо најбоље решење за изградњу нових објеката, платоа као и гараже".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За парцеле Футошке пијаце са планираним окружењем био је расписан јавни урбанистичко-архитектонски конкурс који је, на основу тада важећег плана детаљне регулације, спровео Град Нови Сад односно тадашњи Завод за изградњу града и ЈКП "Тржница" Нови Сад. Према пројектном задатку, а на основу потреба "Тржнице", првонаграђено решење је задовољило све тражене параметре, и решење је постало саставни део следећег плана детаљне регулације, који је и даље важећи. Град Нови Сад, преко Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције није оспорио ово решење.

Такође, предлог да се смањи спратност на овом локалитету није рационална јер намена линијског центра предвиђа и већи индекс изграђености парцеле, који, како је утврђено Генералним урбанистичким планом, за пословне комплексе износи 5. Подсећамо да је конкурсно, односно планско решење, резултат две најважније смернице а то су: обавеза формирања затвореног дела пијаце према комплексу "Дневник" и очување посотјећних платана у оквиру Футошке пијаце. За потребе гаражирања возила, за планирани нови пословно-трговачки комплекс, предвиђена је вишеспратна гаража са улазом из Гајеве улице.

12. Примедбу су поднели Зоран и Марина Вујовић. Примедба је идентична примедби број 2.

Примедба се делимично не прихвата, а делимично није основана.

BM

Образложење:

Образложење је идентично као образложење за примедбу 2.

13. Примедбу су поднели Мирјана Товјанин и други. Примедба је идентична као примедба број 2.

Примедба се делимично не прихвата, а делимично није основана.

Образложење:

Образложење је идентично као образложење за примедбу 2.

14. Примедбу је поднео Самир Шкријељ. Примедба се односи на парцелу број 10193 (Гајева улица број 24). Примедбом се предлаже задржавање дворишног приземног објекта, који је у претходном периоду озакоњен и да се планира промена намена тавана у поткровље.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Процес озакоњења објеката је процес којим се омогућава легализација објеката. Сходно томе, предметни дворишни објекат се задржава, а како је то утврдио и нацрт овог плана, односно "сви постојећи објекти се задржавају до реализације планског решења и привођења намени планираних грађевинских парцела".

На једној грађевинској парцели није могуће планирати два стамбена објекта.

15. Примедбу је поднела Живинарска задруга "Живинарство". Примедба се односи на парцеле бр. 10362 (Футошка број 44), 10370 (Футошка број 46) и 10371 (Футошка број 48). Примедбом се предлаже да се парцела број 10370 парцелише тако да се источни део припоји парцели број 10362, а западни, парцели број 10371. Као аргумент се наводи уговор Од 12.07.1991.по којем је "већ извршена деоба парцеле између тадашњег ХТУП Парк (сада Град Нови Сад) и Шипада (сада Капса, Република БиХ) али никад није спроведена". У примедби се даље наводи да су објекти бр. 5, 6 и 7 на парцели број 10370 "спојени са објектима" на парцели број 10362 што се види на копији плана. Примедбом се констатује да се поделом парцеле број 10370 на два дела добијају, уместо 3, 2 парцеле приближне ширине фронта око 16 метара, па у складу с тим, треба прилагодити и зоне изградње.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Увидом у он-лајн катастар непокретности, утврђено је да је парцела број 10362, са објектима, у власништву Живинарске задруге "Живинарство", а да је за парцелу број

10370 покренут поступак конверзије подносилац Хелена Боговац из Старе Пазове. Објекат, величине 89 m^2 је у власништву Града Новог Сада. Објекти бр. 6 и 7 не постоје у катастру непокретности. На парцели број 10371, има више власника који нису власници нити сувласници парцеле и објеката на парцелама бр. 10362 и 10371.

У катастру непокретности нису уписане информације и терети који се спомињу у примедби.

На основу свих доступних информација, нема основа за промену Планом предвиђене парцелације.

16. Примедбу је поднео Pronix d.o.o за консалтинг и инвестиције. Примедба се односи на парцелу бр. 10268/3 (Улица Огњена Прице 5). Планом је предвиђено спајање парцела бр. 10268/2 и делова парцела бр. 10268/1, 10268/3 и 10269 у јединствену грађевинску парцелу на ком је планирана изградња објекта спратности По+П+4+(пов.5). Овакво решење је проблематично јер се на парцели број 10269 налази објекат спратности П+1+Пк у ком се налази Школа за основно образовање одраслих "Свети Сава". Објекат школе је у власништву Града Новог Сада, парцела је у власништву Републике Србије а корисник парцеле је ХОЛДИНГ ЦЕНТРОСЛАВИЈА АД НОВИ САД. Подносиоцу примедбе није у интересу овакво планског решења па предлаже задржавање претходног планског решења – две самосталне грађевинске парцеле и изградња објекта спратности П+4+Пк.

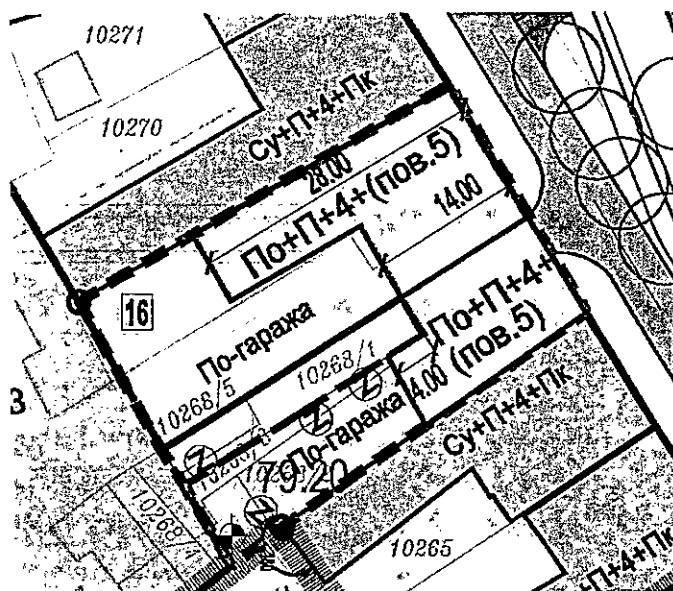
Примедба се прихвата.

Образложење:

Предложено планско решење је резултат нових норматива који је предвидео важећи Генерални урбанистички план, а који се односи на заузетост парцеле за планиране намене, норматив паркирања за стамбени и пословне просторе и обавезни проценат озелењавања парцеле. Специфичност ове локације је и јавни колски приступ са обавезом утврђивања права службености пролаза планираној јавној гаражи који смањује површину предметних парцела.

Ипак, могуће је формирање самосталне грађевинске парцеле од парцеле број 10268/2 и делова парцеле бр. 10268/1 и 10268/2, и парцеле број 10269, а спратност објекта би била у складу са непосредно суседним објектима, односно П+4+(пов.5). Зона изградње би се формирала на максимално 50% површине планиране грађевинске парцеле, уз поштовање норматива паркирања од 1,5 места по стамбеној јединици односно 3 паркинг места на 100 m^2 пословног простора. Такође, обавезно је озелењавање на минимално 30% површине парцеле, односно на начин како је предвиђено Планом.

На парцели број 10269 ће се такође планирати објекат према истим параметрима, односно у складу са правилима уређења и грађења дефинисана планом, према Слици број 4.



Слика број 4: Предлог зона изградње на предметној парцели.

17. Примедбу су поднеле Драгана Борчић и Весна Теодоровић преко адвоката Љубице Вигњевић. Примедба се односи на објекат број 5 на парцели број 10177, Јеврејска улица број 26. Примедбом се констатује да су власници стамбених јединица у објекту број 5 у лошијој позицији од осталих власника на предметној парцели јер се планира надоградња уличног тракта са П+1+Пк на П+2+Пк, и доградња дворишног крила са источне стране спратности П+2+(р.кров). Такође, "овај нацрт не садржи рок у коме би се план, уколико буде ступио на снагу, бити имплементиран и приведен намени".

Примедба није основана.

Образложење:

Планом су утврђена општа и посебна правила уређења и грађења. У Поглављу број 8.2.1. Општа правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања, средњих и високих густина и линијских и општеградских центара је дефинисано: "Постојећи улични и дворишни објекти се задржавају и дозвољено је њихово текуће одржавање, санација, адаптација и реконструкција у оквиру постојећих габарита, до реализације планираних намена по грађевинским парцелама, односно до привођења парцеле намени по правилима које је утврдио План.". Такође, на предметној парцели планира се нова парцелација тако што ће се северни део парцеле број 10177 припојити парцели планираној за проширење капацитета ТС у Улици Павла Пана. Према Условима за израду плана детаљне регулације новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду број 2460800-Д.07.02-515149-22, од 30.11.2022. године, Електродистрибуција Србије је између осталог дефинисала и зону проширења предметне трафо станице. "Нова ТС 110/20 kV "Центар" потребно је обезбедити одговарајући простор за исту. Потребан простор за изградњу нове ТС 110/20 kV "Центар" дефинисан је у условима који су достављени за израду ранијих верзија плана.

24

Услови који се односе на потребан простор за изградњу будуће ТС 110/20 kV који је огранак Електродистрибуција Нови Сад раније достављао, остају на снази".

План је предвидео могућност надоградње и доградње дворишног крила уз источну међу парцеле. Предуслов за реализацију је сагласност власника и корисника на предметној парцели број 10177.

Како План предвиђа могућност изградње на парцелама површина јавних и осталих намена, не постоји могућност процене реализације на површинама осталих намена, а реализација плана у домену осталих површина се утврђује годишње, у складу са буџетом локалне самоуправе. План је, као правни основ, на снази док га не замени следећи плански документ, односно до потребе за његовом изменом.

18. Примедбу је поднео Десимир Стевановић. Текст примедбе је идентичан као примедба број 16.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Образложење је идентично као образложење за примедбу број 16.

19. Примедбу је поднела Милица Тепић. Примедба се односи на дворишни објект број 4 на парцели број 10177 (Јеврејска 26). Примедба је у форми питања којом се тражи информација о статусу овог објекта, односно да ли је "предвиђен за рушење, гараже, паркинг места или изграђеност и у којој висини, са којом спратношћу".

Примедба није основана.

Образложење:

Нацрт Плана који је био најавном увиду, у одељку број 8.2.1. "Општа правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих густина и линијских и општеградских центара је утврдио да: "Постојећи улични и дворишни објекти се задржавају и дозвољено је њихово текуће одржавање, санација, адаптација и реконструкција у оквиру постојећих габарита, до реализације планираних намена по грађевинским парцелама, односно до привођења парцеле намени по правилима које је утврдио План". На исти начин, објект број 4 се задржава до привођења парцеле број 10177 намени, уколико се за то стекну правни услови.

20. Примедбу је поднела Невенка Тешановић, Примедба се односи на парцелу број 10169/2 (Јеврејска 20), дворишна парцела која је у суседству парцеле која је планирана за проширење Трафостанице. Примедбом се предлаже да парцеле бр. 10170 и 10178/1 буду пренамењене за "стамбени објект који може имати приступ из Шафарикове и из Гајеве улице али и решити подземна гараже испод

AM

објекта и задовољавајућа зелена површина. У примедби се додаје да "напретком технологије габарити нових трафостаница, па и ових 110/20 kV су много мањи и имали би простора да се сместе на површину парцеле на којој је постојећа ТЦ, а тиме би се ослободила површина за развој центра града(...)".

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Према Условима за израду плана детаљне регулације новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду број 2460800-Д.07.02-515149-22, од 30.11.2022. године, Електродистрибуција Србије је између осталог дефинисала и зону проширења предметне трафо станице. "Нова ТС 110/20 kV "Центар" потребно је обезбедити одговарајући простор за исту. Потребан простор за изградњу нове ТС 110/20 kV "Центар" дефинисан је у условима који су достављени за израду ранијих верзија плана. Услови који се односе на потребан простор за изградњу будуће ТС 110/20 kV који је огранак Електродистрибуција Нови Сад раније достављао, остају на снази". Како је нацрт Плана који је био на јавном увиду један у низу планских докумената за овај део града, у оквиру којег је зона за изградњу предметне ТС делимично одређена и катастарским парцелама међу којима је и парцела број 10170. Према свему изнесеном, до престанка важења услова Електродистрибуције Србије није могућа промена планског решења.

ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам је послао допис Електродистрибуцији са предлогом корекције овог решења, па ће и њихов одговор утицати на решење овог проблема.

На основу свега изнесеног, није могуће планирати намену вишепородичног становања и увођење нове површине јавне намене саобраћајнице, односно улице у средину овог урбанистичког блока.

21. Примедбу су поднели Владимир Живковић и Мирјана Плештић. Примедба се односи на парцелу број 10262/3 која, као катастарска парцела чини просторно-функционалну целину на углу улица Огњена Прице и Футошке, односно званично Футошка улица број 2 (парцеле бр. 10262/1 и 10262/2). Примедбом се предлаже да се спратна висина објекта на овој парцели изједначи са објектом на углу, који је спратности Су+П+3+(пов. 4) и да се за потребе подземне гараже омогући колски приступ из Улице Огњена Прице. Примедбом се такође скреће пажња на неусаглашеност делова текста Плана који се односу на коришћење приземља објекта, односно да се избрише део текста из одељка 3.1. "Саобраћајна инфраструктура" којим се траса пешачко-бициклическог саобраћаја планира у приземљу постојећег објекта из 1937. године, па због тога ову одлуку треба брисати. Примедбом се износи запажање да објекат на углу има спратност П+5, а не П+3+(пов.4) како је приказано на графичком приказу нацрта Плана. Подносиоци примедбе су и сувласници на парцелама 10262/1 и 10262/2.

24

Примедба се прихвата.

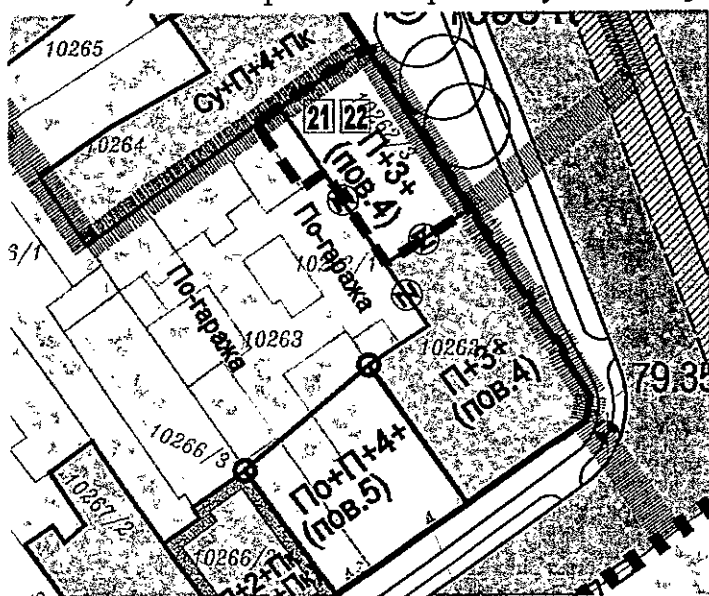
Образложење:

Прихвата се могућност замене објекта на парцели број 10262/3 новим, спратности "до П+3+(пов.4). уз обавезно усаглашавање максималне висинске регулације са постојећим непосредно суседним угаоним објектом. Габарит новог објекта је директно условљен максималним индексом изграђености за угаоне парцеле, који, у изузетним случајевима, може бити до 75%, уз обезбеђење свуи других предуслова, посебно решавање паркирања на парцели и озелењавања парцеле које треба предвидети на 30% површине, на начин како је предвиђено Планом, према Слици број 5. Реализација оваквог решења је условљена обезбеђењем довољног броја паркинг места на парцели, према нормативима за све кориснике које је утврдио нацрт Плана, односно директно је условљена изградњом гараже на парцели. Приступ гаражи може бити како је предвиђено нацртом плана, односно рампом или ауто-лифтом. Предуслов реализације је формирање једне грађевинске парцеле од катастарских парцела бр. 10262/1, 10262/2 и 10262/3.

Могуће је обезбедити колски прикључак до предметне парцеле из улице Огњена Прице планираној гаражи, без продужетка коловоза, у посебном режиму.

Неће се планирати пешачка и бициклистичка стаза кроз део приземља објекта, што ће бити усаглашено и са текстом плана, брисањем ове смернице у подеделку број 3.1.

Такође ће се кориговати спратност угаоног објекта на П+4+(пов.5) као постојећа.



Слика број 5: Предлог нове зоне изградње и правила грађења и уређења.

22. Примедбу су поднели Владимир Живковић и Мирјана Пленштић. Примедба је слична као и примедба број 21, али допуњена неким детаљима и то: да се приступ подземној гаражи омогући ауто-лифтом, додата је скица трасе колског приступа из Улице Огњена Прице, а у прилог аргумената за подизање спратности објекта на парцели број 10262/3 приложена је фоторафија

непосредно суседног објекта спратности П+4+Пк у Улици Огњена Прице број 1 (парцели број 10264).

Примедба се прихвата.

Образложење:

Образложење је исто као и образложење на примедбу број 21.

23. Примдбу је поднео Самир Шкријељ. Примедба се односи на парцеле бр. 10283 и 10284 (Футошка улица бр. 22 и 24). Примедбом се предлаже спајање предметних парцела у једну грађевинску парцелу како би се већа површина искористила за већу изграђеност у односу на ону која је предвиђена нацртом Плана који је био на јавном увиду. У текстуалном делу примедбе се предлаже да се задржи објекат у Футошкој улици број 22 (објекат је спратности П+3, изграђен 1925. године). У графичком делу примедбе предлаже рушење објекта у Футошкој 22 (парцела број 10283) и изградња новог спратности П+4+(пов.5) са дворишним крилом спратности П+2+р.кров, у зони која је у сагласности са правилима утврђеним планом, и да се обезбеди колски приступ са северне стране, са јавне зелене површине. Текстуални и графички део примедбе су међусобно у сурпотности

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Није јасно шта се предлаже примедбом, јер текстуални и графички део примедбе предлажу различита правила грађења. Нацртом Плана је установљено да се на парцели број 10283 (Футошка улица 22) улични објекат задржава, односно да се постојећи дворишни објекти могу задржати уз могућност реконструкције у постојећим габаритима. Увидом у електронски катастар непокретности утврђено је да постоји више власника станова на парцели број 10283 који нису подносиоци примедбе. На парцели број 10284 (Футошка улица број 24) је планирана изградња новог објекта, уз предуслов рушења свих објеката на парцели, а додатна објашњења су наведена у образложењу на примедбу број 10.

24. Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције. Примедба се односи на парцелу број 10260. Примедбом се предлаже да се не смањује спратност односно да се задржи спратност планирног објекта на П+2+Пк, а не П+1+(пов.2) како је предложено нацртом Плана који је био на јавном увиду, "сходно поштовању принципа рационалног коришћења грађевинског земљишта у својини Града, као и правне сигурности".

Примедба се прихвата.

AM

Образложење:

Планирана спратност ће бити П+2+Пк, уз задовољење других правила грађења, норматива и параметара утврђених Планом. Кос кров би се планирао као четвороводан.

25. Примедбу је поднела Марина Дубајић. Примедба се односи на парцелу број 10244 (Гајева број 9). Примедбом се предлаже промена намене у вишеспратно становање. "Спровођењем решења комплекса "Дневник" улица ће бити преоптерећена саобраћајем, и излаз на Јеврејску додатно отежан, уз повећа утицај аерозагађења и буке, и недовољно зеленила. Проблем ће такође представљати и колски улаз у улицу из правца Пап Павла, у којој је саобраћај у два смера практично немогућ. Уз то апелујемо на опсежне гео-механичке студије, због статичке опасности по објекте приликом ископавања подземних етажа и сл."

Примедба се не прихвата.

Образложење:

На предметној парцели је предвиђена изградња вишеспратне гараже за потребе планираног пословно-трговачког комплекса Футошке пијаце. Ова намена је неопходна за потребе планираних садржаја. За овај локалитет Град Нови Сад је спровео јавни урбанистичко-архитектонски конкурс.

Улица Павла Папа је планирана као двосмерна, а одржавање проточности односно контрола паркирања је у надлежности других градских институција. Проточност колског саобраћаја овог дела града ће бити унапређена након проширења Гајеве улице који је овим нацртом Плана предвиђена проширењем источне регулације (парне стране).

26. Примедбу је поднео Момир Комљеновић, власник фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад преко адвоката Николе Бркића. Примедба се односи на парцеле бр. 10373/3 и 10373/4 (Футошка улица број 52, део уз Улицу Бранислава Нушића) на којима су саграђени објекти односно индекс заузетости је 100%. Примедбом се предлаже формирање самосталне грађевинске парцеле намењене пословању, за потребе фирме Ауто-биро ДОО Нови Сад за коју би био формиран посебни колски прикључак из Улице Бранислава Нушића. Парцела би била формирана од катстарских парцела бр. 10373/3 и 10373/4 и дела парцеле 10373/1.

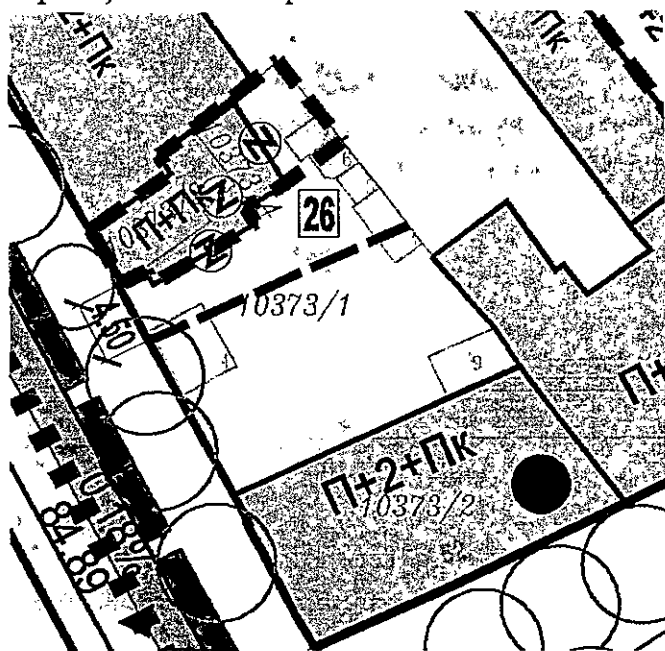
Примедба се прихвата.

Образложење:

Могуће је формирати самосталну грађевинску парцелу од целих парцела бр. 10373/3 и 10373/4, и дела парцеле 10373/1 али тако да је индекс заузетости обе нове

AM

грађевинске парцеле јужне (парцела број 10373/2 и део парцеле број 103737/1) и северне (парцеле бр. 10373/3 и 10373/4 и део парцеле број 10373/1) тако да индекс заузетости буде максимално 50% на обе грађевинске парцеле у планираној намени општеградског центра. На тај начин, на северној парцели релативно мале површине око 230 m² у намени искључиво пословања, индекс заузетости мора бити максимално 50%, што значи да не би била могућа доградња постојећег објекта како је то предложено нацртом Плана који је био на јавном увиду, односно према Слици број 6. Ове измене би биле могуће под условом да се стекну правни услови за спровођење оваквог решења.



Слика број 6: Предлог парцелације и зоне изградње.

27. Примедбу је поднео Жарко Петровић. Примедба се односи на дворишни објекат у Јеврејској улици број 20. План "не поседује валидну развојну визију пасажа Јеврејске улице. Једино што је предвиђено је тотално рушење и изградња, коју могу само велики инвеститори да реализују, а да остали морају да се сложе". Међу објектима предвиђеним за рушење налази се и наш пословно стамбени објекат који је изграђен пре 20 година на основу грађевинске дозволе на месту где је био стари објекат такође у нашем власништву и за који плаћамо и редовно измирујемо све порезе и дажбе". Примедбом се предлаже да се задрже легални објекти а да се "на неки начин реше рушевни и нелегални објекти који нису одржавани". Предлаже се да се зелене површине и паркинг места организују у дубини парцеле где се налазе рушевне шупе.

Примедба се не прихвата.

DM

Образложење:

Свака грађевинска парцела јединствени правни, просторни и функционални ентитет, без обзира на величину, структуру и бројност корисника/власника. Планом се утврђују таква правила и смернице које се могу применити на парцелу као целину. У том циљу, и овај урбанистички план је дефинисао правила, а његово спровођење, начин одржавања објеката и слободних површина је пре свега на власницима/ корисницима објеката. Како би се омогућило функционисање у циклусима и према могућностима власника/корисника објеката, овај нацрт Плана је утврдио да "Постојећи улични и дворишни објекти се задржавају и дозвољено је њихово текуће одржавање, санација, адаптација и реконструкција у оквиру постојећих габарита, до реализације планираних намена по грађевинским парцелама, односно до привођења парцеле намени по правилима које је утврдио План".

Због неповољног облика парцеле, дужине чак 133 метара а ширине уличног фронта од само 12,8 метара, није могуће предвидети савремено и квалитетно решење просторно решење осим оног који је предложено овим Планом. Како би се наставила замена постојећих објеката новим, традиционално ивичне изградње на парцели и средње висине примерене Јеврејској улици и непосредном окружењу, Планом је предвиђено решење чија ће реализација бити извесна тек када се за то стекну сви услови.

28. Примедбу је поднело предузеће DAMAREX 021 INVEST DOO Нови Сад. Примедба се односи на парцеле бр. 10181, 10182/1, 10182/3, 10182/4, 10183 (Јеврејска улица бр. 32 и 34) за које се предлаже да формирају једну грађевинску парцелу. Примедбом се предлаже да се задржи постојеће планско решење, "уз могућност спајања са катастарском парцелом 10182/2", да се предвиди спратност По+П+4+Пк уместо предвиђене спратности По+П+3+(пов.4) како је предвиђено нацртом плана који је био на јавном увиду и "да се испод целе парцеле предвиди могућност изградње подземне гараже изнад које би се урадио зелени кровни врт са висинским растињем".

Примедба се прихвата.

Образложење:

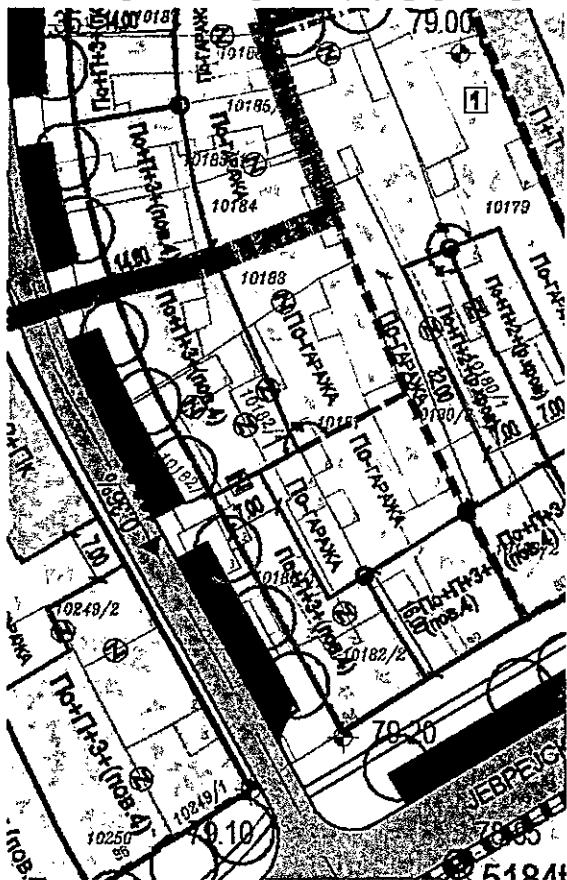
На предметном локалитету важећа парцелација је приказана на Слици број 7.

Ипак, могуће је изменити начин формирања грађевинских парцела на овом локалитету и то формирањем 3 грађевинске парцеле према слици број 9 и то:

1. Грађевинска парцела у Гајевој улици састављена од целих парцела бр. 10182/3 и 10182/4 са већим делом парцела бр. 10181 и 10182/1, што би значило и одређену корекцију у односу на решење из важећег плана.
2. Грађевинску парцелу на углу Гајеве и Јеврејске улице од дела парцеле 10182/1 и целе парцеле 10182/2 и
3. Грађевинску парцелу у Јеврејској улици од дела парцеле 10181 Спратност објекта може остати П+3+(нов.4) што је примерена спратност за намену општетградског центра, у улици релативно уског попречног профила Гајеве улице, односно исте спратне висине планираних објеката у Јеврејској улици.

Параметри паркирања возила у подземној етажи/подземним етажама, по параметру 1 стан 1,5 паркинг место, а озелењава на 30% површине парцеле, односно на начин како је предвиђено Планом.

Оваква парцелација је резултат Генералним планом утврђеног максималног индекса заузетости парцеле до 50%, односно за угаоне парцеле до 75%. Такође, нацртом Плана који је био на јавном увиду је предвиђено формирање подземне гараже испод целе парцеле како би се задовољили параметри паркирања (1,5 паркинг место по 1 стану и 3 паркинг места на 100 m² пословног простора) и озелењавање парцеле на 30% површине парцеле (и у форми кровног врта, између осталог).



Слика број 9: Предложено решење.

PM

29. Примедбу је поднело предузеће Технометал д.о.о. Примедба се односи на парцелу број 10160. Текст примедбе је исти као и текст примедбе број 24.

Примедба се прихвата.

Образложење:

Одговор на примедбу је идентичан као и одговор на примедбу број 24.

30. Примедбу је поднела др Мирјана Крањац. Примедба се односи на локалитет гараже за јавно коришћење на углу улица Павла Папа и Гајеве. У примедби се констатује да је урбанистички развој града последњих деценија не примерен старој матрици Новог Сада, када су нестале и многи вредни објекти. Систем заштите није ефикасан и требало би наћи начина да се вредни, типични новосадски објекти сачувају. Систем решавања паркирања у граду, који је базиран само на изградњи јавних гаража није добар и много је примера градова сличне величине у иностранству који су сачували старе објекте и архитектонски дух, а паркирање изместили ван центра и увели ефикасан јавни (шински) превоз. Повећавањем спратности нових објеката у односу на постојеће драстично се мења дух Новог Сада.

Примедбом се констатује да је намена гараже непримерена, да ће се "крај наружити, загађење повећати". Такође, услови за одвијање саобраћаја у улици Павла Папа су веома лоши. Примедбом се предлаже да се паркинг места уз тротор у овој улици укину.

Примедба делом није основана, а делом се не прихвата.

Образложење:

Примедбом су изнесени коментари који се односу на комплетну политику просторног развоја града, и не могу се на изнесен начин, уградити у планска решења овог плана.

Део примедбе који се односи на гаражу за јавно коришћење се не прихвата а образложење је идентично као образложење одговора на примедбу број 2. Режим коришћења јавних паркинга се може утврдити накнадно, односно урбанистички документ не дефинише све режме коришћења простора.

31. Примедбу је поднео Здравко Шћепановић. Примедба се односи на парцелу број 10252 (Футошка број 40). Примедбом се констатује да је предлогом Плана који је био на јавном увиду индекс заузетости парцеле смањен (са 75 на 50%), и да би то требало "компензовати" повећањем спратности, односно са П+3+(пов.4) на П+5+(пов.6). У прилог овом предлогу су чињеница да је суседни објекат планиране Футошке пијаце има коту венца 17,5 m, што одговара висино објекта

24

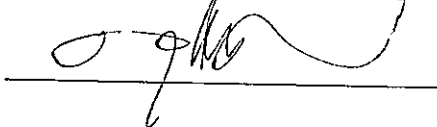
од шест спратова, а и ширина регулације Јеврејске улице је око 40 m "на тражено повећање не би угрозило објекте преко пута".

Примедба се не прихвата.

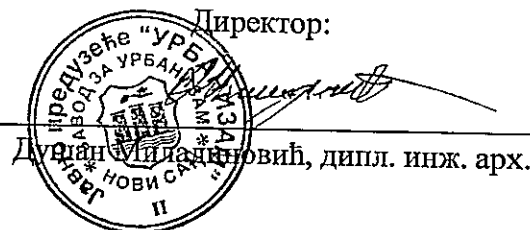
Образложење:

На основу Генералног урбанистичког плана, за намену општеградских (и линијских) центара, максимални индекс заузетости парцеле је 50%. Сходно томе, и заузетост предметне парцел је морала бити ограничена. Релативно мала површине парцела од 581 m², улични фронт 12,73 m, али и положај на приближно 35 m од врло прометне раскрснице Јеврејске улице са Булеваром ослобођења, нису повољни параметри за повећање капацитета парцеле. Овим Планом, спратност на парцели је већ повећана за једну етажу, односно са П+3+Пк на П+3+(пов.4).

Руководилац израде плана:
др Дарко Полић, дипл.инж.арх.



Директор:



Душан Филиповић, дипл. инж. арх.



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Датум : 28.06.2023.

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у
Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 03.05.2023. године, Закључак број: 35-1018/2022-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације дела новог центра северно од Футошке улице у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 9. маја 2023. године до 7. јуна 2023. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП „Урбанизам“, Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Житни трг“, Нови Сад, Димитрија Аврамовића број 8 и Месне заједнице „Народни Хероји“, Нови Сад, Мајевичка улица број 26.

Допуна извештаја се односи на додатни део примедбе број 25 коју је поднела Марина Дубајић. Примедба, одговор и образложење у потпуности је следеће:

25. Примедбу је поднела Марина Дубајић. Примедба се односи на парцелу број 10244 (Гајева број 9). Примедбом се предлаже промсна намене у вишепородично становање. "Спровођењем решења комплекса "Дневник" улица ће бити преоптерећена саобраћајем, и излаз на Јеврејску додатно отежан, уз повећа утицај аерозагађења и буке, и недовољно зеленила. Проблем ће такође представљати и колски улаз у улицу из правца Пап Павла, у којој је саобраћај у два смера практично немогућ. Уз то апелујемо на опсежне гео-механичке студије, због статичке опасности по објекте приликом ископавања подземних етажа и сл."

Други део примедбе је дат у форми предлога за побољшање планског решења које је било најавном увиду и односи се на *шире аспекте* овог плана коју су фокусиране на Гајеву и Улицу Павла Папа, која је и приступна улица Гајевој.

Саобраћајни аспект овог плана има „решења која су спорна и супротности са прокламованим начелима побољшања живота станара ових улица“. Повећање обима саобраћаја, односно промета возила, била би изазвана повећањем коефицијента изграђености и спратности објеката, пре свега намене пословања у општеградским центрима мешовите намене. Последица оваквог планског решења ће додатно отежати саобраћајно функционисање Гајеве улице у којој је саобраћај већ отежан „због

фреквенције пешачког саобраћаја на њеном (једином могућем) излазу на Јеврејску улицу“. Већој фреквенцији ће допринети велики број возила који ће на ову улицу бити усмерен из „гараже Дневника и потенцијално планиране гараже у Гајевој“, и „ометали би већ веома отежан саобраћај у овој улици, и пролазак моторних возила (којих је у плану све више)“. „Издувни гасови односно аерозагађење и бука који ће се генерисати ће имати далекосежне негативне последице по здравље и квалитет живота људи који ту станују“. У оквиру овог аспекта предлаже се укидању обе јавне гараже у корист до садашње претежне намене – вишепородичног становања. „Предвидети подземну гаражу са мањом густином насељености, то јест, мањом штетом по станаре“ и повећати капацитете гараже иза Српског народног позоришта

Статички аспект је потребно боље сагледати. Фазна изградња нових објеката више спратности „због планираног великог броја подземних гаража и подрумских етажа“ статички ће угрозиће постојеће објекте изграђене у масивном конструктивном систему у првој половини 20. века. Посебно је проблематична фазност изградње нових објеката, односно појединачна замена објеката на шта подсећа „случај станара из Доситејевој улице, чији проблеми, ако смо добро информисани, до данас нису решени“. У том смислу, ни решење Футошке пијаце „још није дато на јавни увид, што нам говори да ћемо бити таоци овог плана док се не изгради већина објеката (...)“. Свако активно градилиште отежава саобраћај и заузме постојећа паркинг места.

Аспект зеленила је тренутно веома мало заступљен („постоји једно дрво“) а планом се не планира побољшање. „Озелењавање кровова и вертикално озелењавање не може надоместити недостатак травњака и дрвећа“.

Аспект квалитета живота није детаљно разрађен јер се начин унутарблоковских садржаја веома површно дефинише, односно ослања се на самоорганизацију становника који ће у овим просторима осмислити садржаје који су им потребни (игра деце, окупљање и дружење станара, спортске активности и слично) а „требало би да буде боље дефинисано“. У плану је „недовољно уступака у корист зеленила, игралишта за децу, простора за рекреацију и шетање љубимаца (...)“.

У примедби су наведени предлози којима се може достићи ниво квалитета становања у старијим стамбеним градским насељима (као што су Лимани и Ново насеље), насупрот новијим искуствима Грбавице и Нове Детелинаре. Потребно је сагледати интересе свих грађана а не само одређених група, водећи се светским трендовима и подизањем еколошке свесрти грађана.

Недоумици и уочене недоследности су уочени у следећим сегментима:

- Цитирањем правила за комплекс „Дневника“ за чији пословни део је дефинисана спратност на 3 подрумексе етаже, а дургом делу текста плана „да број етажа није ограничен“.
- Да се положај пасаж не дефинише, како је наведено у тексту, осим у случају промене намене ојекта на парцели 10242 где је пасаж уцртан на графичком приказу?

- Положај грађевинско - регулационе линије на пословном објекту спратности П+2 на Булевару ослобођења, између објекта Дневника и штампарије који је означен као постојећи (измена број 6).
- У плану је наведено да „Број стамбених и пословних јединица не сме прећи број обезбеђених паркинг места на грађевинској парцели“, а у примедби се сматра да је могућу и већи број ових јединица који је условљен реализацијом гаража на углу Гајеве и Улице Павла Папа. „Да ли изградња јавних гаража зависи директно од апетита грађевинских инвеститора за максимизацијом профита?“.
- Парцела број 10154 није у Јеврејској улици.
- Планом се дефинише обавеза формирања и одржавања густог зеленог појаса од врста отпорних на аерозагађење“, а „управо дуж улица на које се преусмерава стационарни саобраћај, овај услов није испуњен, и покушава се компензовати вертикалним озелењавањем“.
- У плану је наведено да је првонаграђено решење спроведеног урбанистичко-архитектонског конкурса уграђено у план. „Где се може видети првонаграђено решење, с обзиром да се ради о објекту и зони од јавног интереса?“.
- Планом су дефинисане зоне изградње, који су истовремено и максимални габарити објеката, а могућа су одступања унутар зоне како би се задовољили максималан индекс заузетости и минималан проценат озелењавања парцеле. „Због кога?“.

Примедба се делимично не прихвата, а делимично није основана.

Образложење:

На предметној парцели је предвиђена изградња вишеспратне гараже за потребе планираног пословно-трговачког комплекса Футошке пијаце. Ова намена је неопходна за потребе планираних садржаја. За овај локалитет Град Нови Сад је спровео јавни урбанистичко-архитектонски конкурс.

Улица Павла Папа је планирана као двосмерна, а одржавање проточности односно контрола паркирања је у надлежности других градских институција. Проточност колског саобраћаја овог дела града ће бити унапређена након проширења Гајеве улице који је овим нацртом Плана предвиђена проширењем источне регулације (парне стране).

Саобраћајни аспект, односно проточност саобраћаја ће бити значајно унапређено проширењем регулације Гајеве улице, која ће омогућити двосмерни саобраћај. Реализацијом свих планираних садржаја и правила за обезбеђење паркинг места за намене становања, пословања и других функција, у оквиру и намене општеградског и линијског центра, не би требало да се систем паркирања, односно јавних простора додатно оптерети саобраћајем. Комплекс „Дневник“ је такође планиран тако да задовољи очекиван број паркинг места, али посебном изменом Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 –

др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22 и 42/22) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планирана гаража за јавно коришћење, на углу Гајеве и Улице Павла Папа је планирана са више улаза и излаза, тако да је сама локација на углу две улице у том смислу веома повољна и омогућиће диверсификацију прилаза возила. Посебно гаража за јавно коришћење ће обезбедити решење постојећих проблема недовољног броја паркинг места, што оправдава намену планиране гараже за потребе становника овог дела града. Ова гаража је планирана у двојном планском режиму – и планом генералне и планом детаљне регулације у ком су дефинисана детаљнија правила уређења и грађења. То је и формални разлог зашто гаража не може бити „укинута“ планом детаљне регулације који је био на јавном увиду, али и потврда да планом генералне регулације није планирана претажна намена вишепородичног становања. Посебно би ова намена додатно оптеретила овај део града новим возилима, јер би генерисала нови, велики број корисника, за разлику од планиране гараже за јавно коришћење. Постојеће тешкоће су створене непрописним заустављањем возила, што је у домену комуналних делатности, па нису предмет урбанистичког документа него других, које спроводе комуналне службе града.

Статички аспект је везан за изградњу објеката и ван је домена урбанистичког планирања, односно у домену начина пројектовања и извођења, односно технике грађења која се спроводи и контролише оним члановима Закона о планирању и изградњи и подзаконским актима које уређују ову област. У том смислу, реализација планираних садржаја мора да буде у складу са прописима који се брину о безбедности реализације објеката.

Аспект зеленила јесте мало заступљен, али максимално у односу на затечено стање које је резултат постојећег стања (начина изградње у ширем, историјском градском центру Новог Сада). Планом је предвиђено више нових зелених површина, а посебно је вредна нова зелена површина северно од комплекса „Дневник“ којој ће се приступати и из правца Гајеве улице. Како је овај део града раније просторно дефинисан, а низом планских докумената задржан начин изградње (ивична изградња) и заменом постојећих новим објектима нешто више спратности у непрекинутом низу (претежно до П+3), уз одмакли проценат такве реализације објеката, не постоје реалне могућности за промену концепта планирања по узору на делове Новог Сада планираним и изведеним у матрици отворених модернистичких блокова (као у насељима Лимани и Ново насеље), нити могућност за планирање нових јавних зелених површина без уклањања већег броја постојећих објеката. Такође, планирана зона изградње гараже за јавно коришћење је тако плански дефинисана да омогућава мању зелену површину у Гајевој улици, повлачењем грађевинске линије.

Недоумице и уочене недоследности у наведеним појединцима:

- Локалитет „Дневник“ је дефинисан изменама и допунама Плана генералне регулације за овај локалитет, у ком су утврђена правила, између осталих и обавеза решавања потребе за паркинг местима овог комплекса.

- За предметну парцелу, због непосредног суседства планираног комплекса Дневник који је већ плански дефинисан, утврђен је положај пасажа. На овој парцели је зона изградње дефинисана према истим правилима и параметрима које важе и за све друге парцеле ове намене.
- Пословни објекат јужно од штампарије и куле Дневника је реализован а у плану је приказан објекат на начин како је утврђен важећим планом.
- На свакој грађевинској парцели је јасно утврђен однос планираних стамбених и пословних садржаја са обавезним решењем гаражних места, који је обавезан. Планиран јавне гараже треба да обезбеде недостајућа паркинг места коју се генерисана до сада реализованим објектима, повећањем степена моторизације и стандарда живота, односно, потенцијално, измести паркирање са улица у гаражу ради проширења тротоара и зелених површина.
- Парцела 10154 се спомиње у делу плана којим се цитира важећи План генералне регулације, на основу кога се и спроводи Локалитет број 8, како је и наведено у плану детаљне регулације који је био на јавном увиду.
- У свим постојећим и планираним улицама (проширење Гајеве улице) планирани су дрвореди, а спрам затеченог стања планираних садржаја, и други видови озелењавања, посебно парцела осталог грађевинског земљишта у намени вишепородичног становања, линијских и општеградских центара, на којима је планирано 30% зелених површина на начин како је утврдио план који је био на јавном увиду.
- У овом плану су уцртане зоне изградње а у тексту дефинисана правила изградње пословно-трговачког комплекса Футошка пијаца који је на јавном урбанистичко-архитектонском конкурс у добио Прву награду. Како је Град Нови Сад, као плански утврђену обавезу, расписао конкурс преко тадашњег ЈП „Завод за изградњу града“, односно Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције која је његов правни следбеник и ЈКП „Тржница“, ове институције имају конкурсно решење.
- Одступања унутар планираних зона изградња су утврђена у циљу мањег прилагођавања нових објеката непосредно суседним објектима, јер постоје разлике од планираних у односу на изведене објекте. Ова могућност је намењена власницима парцела на којима је планирана нова изградња, односно који ће моћи да реализују планске смернице и правила.



Директор:

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.