

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-351/2024-II
Дана: 13. јуна 2024. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк") са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк") пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк"), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-351/2024-II од 13. јуна 2024. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк"), уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Ђурић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на ..164..... седници одржаној ..13..06..2024..... године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк"), доноси

ЗАКЉУЧАК

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

- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк") пре излагања на јавни увид са 88. седнице од 28.04.2024. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела "Парк") са 92. седнице Комисије за планове од 23.05.2024. године.
2. Закључак са одлуком и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."

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

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-351/2024-II
Дана : 13.06.2024. године
Н О В И С А Д



ГРАДСКИ НАЧЕЛНИК

Милан Ђурић

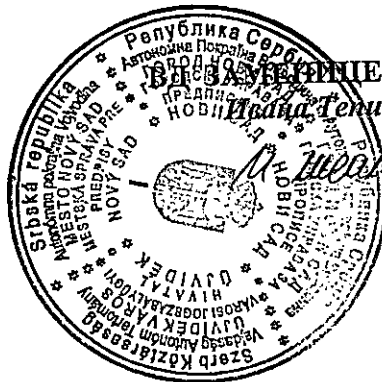
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2024-250
29. април 2024. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

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

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

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



ВРЕЉАНИН НАЧЕЛНИЦЕ

Иван Тодић Искрин

29. април 2024.

ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) 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

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ
(локалитет Хотела „Парк“)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/24) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21 – др. план, 52/21 – др. план, 16/22, 27/22 – др. план, 41/22, 42/22 и 64/23) (у даљем тексту: План), у делу грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Нови Сад I, површине 2,66 ha.

Граница грађевинског подручја дефинисана је координатама преломних тачака од броја 1 до броја 27. Од тачке број 26 до тачке број 27, у правцу севера, граница прати постојећу ограду (на парцелама бр. 7530/7 и 7530/5) и источну линију објекта (на парцели број 7530/5).

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА		
Број	Y [m]	X [m]
1	7408268,68	5012845,66
2	7408286,51	5012847,90
3	7408286,94	5012821,54
4	7408287,06	5012799,36
5	7408385,82	5012801,27
6	7408386,24	5012741,56
7	7408409,42	5012741,85
8	7408409,50	5012725,60
9	7408388,77	5012725,50
10	7408387,35	5012725,38
11	7408384,67	5012724,40
12	7408382,49	5012722,57

13	7408381,06	5012720,10
14	7408380,57	5012717,30
15	7408381,07	5012714,48
16	7408382,51	5012712,00
17	7408384,72	5012710,17
18	7408387,42	5012709,21
19	7408388,85	5012709,10
20	7408409,58	5012709,20
21	7408409,85	5012654,17
22	7408387,68	5012652,28
23	7408388,58	5012578,16
24	7408272,68	5012570,46
25	7408280,35	5012578,27
26	7408280,35	5012578,52
27	7408268,82	5012844,56

Члан 2.

У Плану одељак „5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ“, пододељак „5.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне са претежном наменом земљишта“ у подтачки „5.2.11. Урбанистичка целина 11“ ст. 2. и 3. мењају се и гласе:

„Доминантну намену у оквиру ове целине чине спортско-рекреативне и зелене површине (парк). Зелену површину чини Футошки парк, који на основу културно-историјских и еколошко-пејзажних вредности треба да ужива највећу законску заштиту. Футошки парк настао је 1910. године, као репрезентативни бањски парк око Артерског купатила. Данас има површину око 11 ha, и представља идеалан простор за пасивну и активну рекреацију, због чега се, са једне стране, планира очување јединствене еколошке и амбијенталне целине у урбаној структури града, а са друге нови садржаји и функције који ће допринети повећању атрактивности и коришћења од стране становника. Постојеће зеленило у потпуности се задржава, уз могућност замене старих болесних садница новим. У северном делу простора, са прилазом из Улице Новосадског сајма, налази се комплекс хотела „Парк“, спратности од П+6 до П+8, са својим садржајима. Постојеће објекте је могуће реконструисати и доградити, а у случају нове изградње, могућа је изградња три нове ламеле максималне спратности до По+П+10 и вишеетажне гараже. У централном делу парка, на месту старог артерског купатила и уз најстарији извор минералне воде „Светог спаса“ планира се реконструкција и ревитализација постојећег објекта уз доградњу и промену намене у едукативно-угоститељски центар, спратности од П до П+1.

У југоисточном делу урбанистичке целине 11 налази се комплекс „Јодна бања“, са прилазом из Улице Николе Тесле, који заједно са Футошким парком и едукативно-угоститељским објектом чини интегралну просторну целину. Комплекс „Јодна бања“

проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја. Објекат бање и старог хотела „Парк“ данас је намењен медицинској установи Завод за реуматизам у Новом Саду. Планира се реконструкција и ревитализација постојећих објеката и изградња нових уместо старих и дотрајалих, чиме ће се комплекс „Јодне бање“ заокружити.“.

У пододелјку „5.3. Нумерички показатељи“, „Табела: Нумерички показатељи површина претежних намена“ мења се и гласи:

„Табела: Нумерички показатељи површина претежних намена

НАМЕНА	ПОВРШИНА (ha)	% у односу на површину грађ. подручја – бруто
ПОВРШИНА ПОДРУЧЈА КОЈЕ ЈЕ ОБУХВАЋЕНО ПЛАНОМ	239,62	100
ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА	120,923	50,48
Становање		
- породично становање	9,6091	4,01
- породично и вишепородично становање мањих густина (П+1+Пк)	2,5856	1,08
- вишепородично становање средњих густина (од П+2+Пк до П+4+Пк)	29,1941	12,19
- вишепородично становање великих густина	39,7385	16,57
- вишепородично становање са елементима линијског центра	0,3032	0,12
- општеградски и линијски центри	35,4843	14,81
Пословни и хотелски комплекси у зонама становања	2,9355	1,22
Гараже	1,0732	0,45
Станица за снабдевање горивом	0,1208	0,05
ПОВРШИНЕ ЈАВНИХ НАМЕНА	118,676	49,52
Саобраћајне површине		
- друмски саобраћај и паркинзи	66,6858	27,83
- јавне гараже	1,4611	0,61
Јавне службе		
- дечије установе	2,4477	1,02
- основне школе	3,5848	1,49
- средње и више школе	4,9938	2,08
- ученички и студентски стандард	0,3811	0,16
- здравствене установе	5,8636	2,45

Државни органи	1,6822	0,70
Комплекс међумесне аутобуске станице	1,7872	0,74
Специјална намена	0,3153	0,13
Јавне комуналне површине – гробља	4,3224	1,80
Спортско-рекреативне површине	6,4615	2,70
Слободне површине		
- зелене површине са пешачким стазама	2,4004	1,00
- уређена јавна површина (парк, трг, сквер, ...)	14,9268	6,23
Инфраструктурни објекти		
- комплекс ТС	0,5549	0,23
- комплекс топлане	0,8076	0,34

“.

У одељку „7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“, пододељак „7.1 Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“, подтачка „7.1.1. Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације“ став 1. после алинеје 26. додаје се алинеја 27. која гласи:

„- део урбанистичке целине 11 (хотелски и пословни комплекс и саобраћајна површина, северно од Споменика природе „Футошки парк“).“ .

У пододељку „7.4. Просторна целина за коју ће се изградити урбанистички пројекат“ став 1. после алинеје друге додаје се алинеја трећа која гласи:

„- део урбанистичке целине 11 (хотелски и пословни комплекс, северно од Споменика природе „Футошки парк“).“ .

У пододељку „7.6. Планови и делови планова који престају да важе“ став 2. после алинеје 13. додаје се нова алинеја 14. која гласи:

„- План детаљне регулације Футошког парка у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/05) – део плана који се односи на целе парцеле бр. 7530/6, 7533, 7534, 7535, 7536 и делове парцела бр. 7530/1, 7530/5 и 7530/7.“ .

Досадашња алинеја 14. постаје алинеја 15.

У одељку „8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА“ пододељак „8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „8.1.3. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама“ подтачка „8.1.3.6. Урбанистичка целина 8“ део „Планирана јавна гаража“ мења се и гласи:

„Планирана јавна гаража

У Улици Бранимира Тосића планира се изградња јавне гараже спратности Су+П+З, капацитета око 500 паркинг-места. Положај објекта гараже дефинисан је техничким елементима, са обавезним равним кровом који се користи као површина за паркирање. Приликом израде пројекта гараже обавезна је примена Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24). Пре реализације јавне гараже, простор је могуће уредити као јавни отворени паркинг-простор.

У подтачки „8.1.3.9. Део урбанистичке целине 11“ после дела „Комплекс Дечије болнице“ додаје се део „Планирани хотелски и пословни комплекс и јавна саобраћајна површина“ који гласи:

„Планирани хотелски и пословни комплекс и јавна саобраћајна површина

На простору на ком се налази Хотел „Парк“, од целих парцела бр. 7533, 7534, 7535, 7536 и делова парцела бр. 7530/1 и 7530/6, планира се формирање нове парцеле. Тако формирана парцела намењена је хотелском и пословном комплексу (површине осталих намена). Од делова парцела бр. 7530/1, 7530/5, 7530/6 и 7530/7 планира се формирање парцеле за јавну саобраћајну површину.

У зони која је одређена новопланираном парцелом (хотелски и пословни комплекс) осим реконструкције и доградње, могуће је и рушење постојећих, и изградња три нове ламеле: две комерцијално-пословне и један хотел. Ламеле су повезане на нивоу подземне етаже. Грађевинске линије подземних и надземних делова објеката не морају да се поклапају, тј. подземна грађевинска линија може да се дефинише изван габарита надземних ламела. Независно од главних објеката, у северном делу комплекса могућа је изградња гараже. Број, како подземних тако и надземних етажа, се не ограничава. С тим у вези, могуће ју је изградити као надземни, подземни, или објекат који је интегрално дефинисан и надземним и подземним етажама (мешовита гаража). На крововима свих планираних објеката могуће је поставити фотонапонске панеле.

Грађевинске линије, у оквиру којих је могуће градити објекте дефинисане су графички. У оквиру грађевинских линија, дефинисане су зоне изградње главних објеката и гараже.

Објекат портирнице планира се у североисточном делу комплекса.

Мерно-регулациона гасна станица (МРС) се планира у југозападном делу, а Прикључно-разводно постројење (ПРП) у северозападном делу комплекса.

Позиције ових објеката биће дефинисане према условима надлежних институција и могуће их је, као и портирницу, позиционирати изван зоне која је дефинисана грађевинским линијама.

Максимална спратност објеката је до По+П+10.

У оквиру приземне етаже, која се планира са повишеном спратном висином, могуће је формирати галерију.

Максимални индекс заузетости објектима је 50% а максимални индекс изграђености износи 3. Заузетост подземним етажама је максимално 70%.

Могућа је фазна изградња објеката.

На нивоу партера, минимално је озелењено 25% површине парцеле, и то аутохтоним дрвећем и перенама. Мобилијар дефинисати кроз урбанистичко-техничку и пројектно-техничку документацију у складу са наменом и карактером простора.

Намена објеката дефинисана овим Планом јесте, када су две ламеле у питању, комерцијално пословање а трећа је намењена хотелу, који се планира са оптималним смештајним и конгресним капацитетима. У складу са будућом Стратегијом одрживог развоја Града Новог Сада, унапређење конгресног туризма представља једну од мера економског напретка Града Новог Сада.

У оквиру комерцијално-пословних објеката организовати делатности из домена канцеларијског пословања.

Колски приступ комплексу остварује се из Улице Новосадског сајма, са два постојећа прикључка. Са постојећег прикључка, преко новопланоране саобраћајнице, према комплексу, омогућити нове приступе комплексу на позицијама, које ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и/или у оквиру вишетажне гараже. Урбанистичким пројектом тачно ће се дефинисати број паркинг-места и начин на који ће се она обезбедити. Од укупног броја паркинг места неопходно је одвојити минимално 90 паркинг места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје). Ова паркинг места планирати на начин да буду лако доступна, јасно обележена, без препрека и постављања рампи. У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање бициклова. Положај и капацитет дефинисати кроз урбанистичко-техничку документацију.

За реализацију простора пословног и хотелског комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Ради реализације планираних садржаја, неопходно је у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 135/04 и 36/09), покренути поступак процене утицаја на животну средину у циљу утврђивања могућих негативних утицаја и дефинисања мера заштите.“.

У подтачки „8.1.4. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела“ став 3. после алинеје 27. додаје се алинеја 28. која гласи:

„- од целих парцела бр. 7533, 7534, 7535 и 7536 и делова парцеле бр. 7530/1 и 7530/6, планира се формирање нове парцеле за хотелски и пословни комплекс, а од делова парцела бр. 7530/1, 7530/5, 7530/6 и 7530/7 планира се формирање парцеле за јавну саобраћајну површину.“ .

У пододељку „8.4. Правила уређења зелених и слободних површина“ 2. став мења се и гласи:

„У складу са Законом о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности („Службени лист СРЈ – Међународни уговори“, број 11/01) предвиђено је спречавање ширења, или по потреби предузимање мера за уништавање инвазивних врста. Најзначајније инвазивне биљне врсте нашег региона су следеће: 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 (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynoutria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumilla*).

Део „Парковске површине“ став 2. мења се и гласи:

„Футошки парк – постојеће зеленило на целокупној парковској површини у потпуности се задржава уз напомену да се стара болесна стабла замене новим садницама. Богатство парка чини око 100 врста, варијетета и форми дрвенасте флоре са просторно-композиционим распоредом у виду мањих група, масива, алеја и солитера. Виталност и декоративност укупне дендрофлоре чини парк јединственом еколошком и амбијенталном целином у урбаној структури града. У оквиру комплекса Футошког парка налази се постојећи комплекс „Јодна бања“ који се обликовно, функционално и садржајно уклапа у амбијент парковске површине. Постојећи комплекс хотела „Парк“ планира се за реконструкцију или доградњу, а уколико се планира нова изградња, услов за реализацију је рушење постојећих објеката.“ .

У делу „Зеленило у оквиру других намена“ после става 5. додаје се нови став 6. који гласи:

„У оквиру новопланираног пословног и хотелског комплекса, зелене површине треба да заузимају минимум 25% парцеле, од чега минимум 60% треба да буде под крошњама високе вегетације. Сву постојећу квалитетну вегетацију на обухваћеном простору задржати у највећој могућој мери, и исту уклопити у новопроектковано решење. На делу парцеле где се планира подземна гаража озелењавање вршити у виду озелењеног кровног врта интензивног типа, у складу са параметрима која су дефинисана за пословно-стамбени комплекс „Дневник“. Комплетан простор пословног и хотелског комплекса пејзажно уредити уз примену елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Прилазе и улазе у комплекс и објекте, као и најатрактивније делове комплекса нагласити декоративном вегетацијом. На кровним етажама планираних надземних објеката, као и на деловима објеката (терасе),

такође се планира озелењавање. Стазе треба да су од природних материјала. Паркинг-простори у оквиру комплекса треба да су под крошњама високе лишћрске вегетације. Начин уређења пословног и хотелског комплекса биће дефинисан у даљој урбанистичко-техничкој и пројектно-техничкој документацији.“.

Досадашњи ст. 6.–10. постају ст. 7.–11.

У пододелку „8.7. Услови и мере заштите од елементарних непогода“ део „Мере заштите од пожара“ мења се и гласи:

„Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени гласник СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 103/18) .

У одељку „9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА“ пододелак „9.1. План саобраћајне инфраструктуре“ део „Услови за грађење саобраћајних површина“ став 5. мења се и гласи:

„Саобраћајно-техничко решење јавних и осталих гаража решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова наведених у Правилнику о техничким нормативима безбедности гаража од пожара.“.

После става 11. додају се нови ст. од 12. до 14. који гласе:

„Јужно од Улице Новосадског сајма и источно од Комплекса базена спортског центра „Сајмиште“ планира се издвајање јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс од спортског центра „Сајмиште“. Ова улица планирана је у ширини од приближно 5,5 m у свом јужном делу, до приближно 10 m у северном делу. У средишњем делу, где се налази главни улаз у комплекс спортског центра, ширина појаса регулације ове улице је приближно 12,6 m. У оквиру регулације улице налази се коловоз ширине 5,5 m, а у западном делу тротоар ширине 2 m. Јужни део улице намењен је за колско-пешачки саобраћај. Из тог разлога, предвиђена је „Т“ окретница наспрам простора који је намењен противпожарном

платоу у оквиру хотелског и пословног комплекса.

У оквиру новопланиране парцеле, а на месту постојећег паркинга, могућа је изградња вишестажне (подземне, надземне или мешовите) гараже и то у оквиру зоне изградње која је дефинисана графички. Део паркинга (минимално 90 паркинг места) у оквиру гараже мора остати у функцији јавног коришћења, што подразумева забрану постављања рампи и препрека којима се ограничава улазак и излазак на део паркинга који је намењен искључиво за јавно коришћење. Уколико се не планира објект гараже, обавезно у оквиру паркинга обезбедити паркинг места у функцији јавног коришћења.

У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање бициклова. Положај и капацитет дефинисати кроз урбанистичко-техничку документацију.

Главни колски приступ комплексу хотела предвиђен је из Мичуринове улице са североисточне стране где је предвиђен приступни пут ширине 6 m (постојећа собраћајница). Са западне стране приступ је обезбеђен преко новопланиране, јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс и Спортски центар „Сајмиште“.

Досадашњи ст. 12. и 13. постају ст. 15. и 16.

У пододељку „9.2. План водне инфраструктуре“ део „Снабдевање водом“ после става 5. додаје се нови став 6. који гласи:

„За снабдевање водом хотелског и пословног комплекса планира се изградња секундарне водоводне мреже минималног пречника Ø 150 mm у новопланираној улици између хотелског и пословног комплекса и комплекса базена. Планирана мрежа повезаће се у прстен, у Улици Новосадског сајма, на парној страни улице, на постојећу водоводну мрежу – РЕНД 180 mm и у Хајдук Вељковој улици повезати на постојећу водоводну мрежу АС Ø 250 mm. Постојећу водоводну мрежу у колском пролазу АС Ø 100 mm која је служила за снабдевање водом некадашњег Хотела „Парк“ због дотрајалости ставити ван функције и извршити демонтажу.“

Досадашњи ст. од 6. до 9. постају ст. од 7. до 10.

У делу „Одвођење отпадних и атмосферских вода“ после става 9. додају се нови ст. 10. и 11. који гласе:

„Планира се изградња секундарне канализационе мреже општег система канализације у новопланираној улици између планираног хотелског и пословног комплекса и комплекса базена. Планирана мрежа повезаће се на претходно реконструисану мрежу општег система у Улици Новосадског сајма од места прикључења у Улици Новосадског сајма до места улива реконструисане канализације општег система односно до примарне канализационе мреже општег система АС Ø 900 mm у Хајдук Вељковој улици. Основни услов за наведене радове је планирана реконструкција магистралног колектора на Булевару краља Петра I. Постојећу

канализациону мрежу у колском пролазу која је служила некадашњем Хотелу „Парк“ због дотрајалости ставити ван функције и извршити демонтажу.

Приликом директног упуштања атмосферске воде са парцеле корисника у општи систем канализације потребно је испоштовати доле наведене услове:

- уколико се атмосферске воде са парцела корисника упуштају директно у затворени општи систем канализације, ограничава се количина атмосферске воде која се са кровних равни и непропусних површина парцела комплекса може директно упустити у мрежу јавне канализације општег система на 20l/s/ha;
- све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом на парцели корисника и поступно упуштати у постојећу канализацију општег система;
- ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника;
- пре упуштања атмосферских вода са парцела корисника у мрежу општег система канализације иста мора бити третирана одговарајућим хватачима уља и масти и песколовом.“.

Досадашњи ст. од 10. до 13. постају ст. од 12. до 15.

У делу „Услови за изградњу прикључака и инсталација на водну инфраструктуру“ део „Услови за изградњу канализационе мреже“ у ставу 10. број: „30“ замењује се бројем: „20“.

У пододелку „9.3. План енергетске инфраструктуре“ део „Снабдевање електричном енергијом“ после става 3. додаје се нови став 4. који гласи:

„У оквиру планираног хотелског и пословног комплекса ће се изградити прикључно разводно постројење (ПРП) у северозападном делу. Од ПРП ће се изградити потребан број подземних 20 kV водова до трафо-станица које ће се налазити у оквиру планираних објеката, у подземном делу или приземљу објекта.“.

Досадашњи став 4. постаје став 5.

У делу „Снабдевање топлотном енергијом“ став 4. мења се и гласи:

„Не планира се веће проширење гасификационог система (осим до планираног хотелског и пословног комплекса где се у југозападном делу планира изградња мерно-регулационе гасне станице) из ког се снабдевају подручја око Улице Новосадског сајма (из мерно-регулационе станице (МРС) „Детелинара“) и западно од Кисачке улице (из МРС „Подбара“).“.

После дела „Услови за прикључење на вреловодну мрежу“ додаје се део „Услови прикључења на гасоводну мрежу“ који гласи:

„Услови прикључења на гасоводну мрежу

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

У одељку **„12. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗАШТИЋЕНИХ ПРИРОДНИХ ДОБАРА“** у ставу 1. број: „3,52“ замењује се бројем: „1,1“.

У делу **„Стабла предложена за заштиту“** став 3. мења се и гласи:

„Обавеза је извођача радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења или крађе до доласка одговорног лица.“

После дела **„Стабла предложена за заштиту“** додаје се део **„Остале мере заштите простора (за планирани пословни и хотелски комплекс северно од Споменика природе „Футошки парк“)“** који гласи:

„Остале мере заштите простора (за планирани пословни и хотелски комплекс северно од Споменика природе „Футошки парк“)

Планирани пословни и хотелски комплекс се граничи са Спомеником природе „Стабло гинка код хотела „Парк“ у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19), заштитном зоном Споменика природе „Футошки парк“ са западне стране и са Спомеником природе „Футошки парк“ (Одлука о заштити Споменика природе „Футошки парк“, „Службени лист Града Новог Сада“, број 18/06) са јужне стране.

Пејзажно-архитектонско и хортикултурно уређење хотелског и пословног комплекса спровести према следећим условима:

- очувано квалитетно зеленило са обухваћеног простора приликом израде техничке документације за хортикултурно уређење уклопити у пројектовано решење;

- сам избор биљних таксона за садњу треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат хортикултурног уређења;

- 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 екзотичних и других адекватних алохтоних врста;

- забрањује се нова садња инвазивних врста приликом хортикултурног уређења простора;

- сву нову инфраструктуру неопходну за објекте у обухвату измена и допуна Плана као и прикључке на инфраструктуру пројектовати са западне, северне и/или источне стране у односу на границу комплекса.

Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова у простору. У том смислу, хумусни слој земљишта, уклоњен током извођења радова, увек депоновати на означеном месту, сачувати и употребити у поступку санације, односно спровођења инжењерско-биолошких мера стабилизације тла, као и уређења терена након изведених радова.“ .

У одељку „14. ПРИМЕНА ПЛАНА“ став 7. после речи: „(„Службени лист Града Новог Сада“, бр. 31/05 и 22/21)“ додаје се зарез и речи: „План детаљне регулације Футошког парка у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/05)“ .

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

	Размера
1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године са означеним положајем обухвата измена и допуна Плана.....	A4
1.2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине	A3
1.3. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – Начин спровођења плана.....	A3
1.4. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План регулације површина јавне намене.....	A3
1.5. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње.....	A3
2. План претежне намене простора.....	1:1000
3. Начин спровођења плана.....	1:2500
4. План регулације површина јавне намене.....	1:1000
5. План саобраћаја, регулације и нивелације.....	1:1000
6. План водне инфраструктуре.....	1:1000
7. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	1:1000
– Попречни профил улице.....	1:100

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) 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 ове одлуке чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

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

Члан 5.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да се плански документ израђује на основу одлуке о изради планског документа коју доноси орган надлежан за његово доношење, по претходно прибављеном мишљењу комисије за планове.

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

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

Чланом 516. Закона о планирању и изградњи прописано је да се у случају мањих измена и допуна планског документа примењује скраћени поступак. У скраћеном поступку измена и допуна планског документа подразумева се да се не спроводи поступак раног јавног увида, на начин да се израђује нацрт измена и допуна планског документа, као и да се спроводи поступак јавног увида у трајању од најмање 15 дана, у оквиру кога ће се одржати једна јавна презентација.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/24) донела је Скупштина Града Новог Сада на I седници одржаној 19. априла 2024. године.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 88. седници одржаној 28. априла 2024. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“), пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-351/24 од 28. априла 2024. године

Услови и смернице за уређење и грађење обухваћеног подручја дефинисани су Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) и Студијом заштите Споменика природе „Футошки парк“ коју је израдио Покрајински завод за заштиту природе 2023. године.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) обухваћено је подручје у Катастарској општини Нови Сад I, површине 2,66 ha.

Циљ израде и доношења одлуке о изменама и допунама Плана је да се издвоји јавна саобраћајна површина и да се дефинишу правила уређења и правила грађења за реконструкцију, доградњу или изградњу хотелског и пословног комплекса (пословање канцеларијског типа), уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Посебне услове за израду одлуке о изменама и допунама Плана доставили су: Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“, акционарско друштво Београд; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно

комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад.



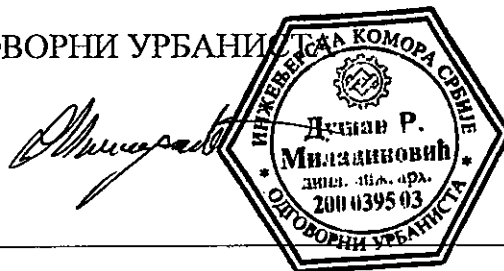
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

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

- 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, 06.06.2024. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ.
Број: V-35-351/24
Дана: 28.04.2024. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ

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

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“), обављена је на 88. седници Комисије за планове која је одржана дана 28.04.2024. године у згради Градске управе за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, у канцеларији број 32 на другом спрату са почетком у 09,00 часова.

88. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

Седници је присуствовао и представник ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

Да је Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“), усвојена на I седници од 19. априла 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 18/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

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

На 88. седници одржаној 28.04.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) и том приликом констатовала да је текст за Нацрт одлуке припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребне мање корекције и то:

- потребно је исправити карту спровођења у Прилогу број 3(4) и њом приказати само целину која се реализује на основу Плана генералне регулације, док је разраду урбанистичким пројектом потребно предвидети у текстуалном делу Нацрта одлуке;
- из текстуалног и графичког дела Нацрта одлуке изоставити галерију (Г) као ознаку спратне висине планираних објеката, а у текстуалном делу дати смернице о могућности формирања галерије;

- у графичком прилогу број 5(6) плана саобраћаја, регулације и нивелације потребно је приказати наставак саобраћајнице као колско-пешачку површину;
- из графичког приказа Нацрта одлуке потребно је изоставити саобраћајне приступе који нису дефинисани, а у текстуалном делу предвидети више саобраћаних приступа комплексу;
- потребно је прибавити услове за израду Нацрта одлуке од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду најкасније до краја јавног увида у Нацрт одлуке;
- прихвата се сугестија обрађивача плана да се повећа заузетост предметна парцеле до 50%, као и да се предвиди постављање фото-напонских панела на кровне површине планираних објеката;
- потребно је преиспитати билансе површина наведене у табели нумеричких показатеља и
- у складу са Образложењем одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину („Сл.лист Града Новог Сада“ број 18/24) потребно је текст Нацрта одлуке допунити са условима за покретање поступка процене утицаја на животну средину.

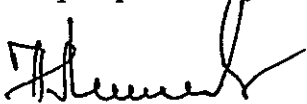
Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("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, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 88. седнице Комисије за планове од 28.04.2024. 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.-мастер

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-35-351/24
Дана: 23.05.2024. године
НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 92. (јавној) седници која је одржана дана 23.05.2024. године у АМФИТЕАТРУ ЈП „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, Сутјеска број 2, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“).

92. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Иван Браковчевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“), усвојена на I седници од 19. априла 2024. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 18/24) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину.

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

На 88. седници одржаној 28.04.2024. године Комисија за планове разматрала је Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) и том приликом констатовала да је текст за Нацрт одлуке припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23), уз потребне мање корекције. Констатовано је да је потребно исправити карту спровођења у Прилогу број 3(4) и њом приказати само целину која се реализује на основу Плана генералне регулације, док је разраду урбанистичким пројектом потребно предвидети у текстуалном делу Нацрта одлуке, из текстуалног и графичког дела Нацрта одлуке изоставити галерију (Г) као ознаку спратне висине планираних објеката, а у текстуалном делу дати смернице о могућности формирања галерије.

У графичком прилогу број 5(6) плана саобраћаја, регулације и нивелације потребно је приказати наставак саобраћајнице као колско-пешачку површину, из графичког приказа Нацрта одлуке потребно је изоставити саобраћајне приступе који нису дефинисани, а у текстуалном делу предвидети више саобраћаних приступа комплексу, као и да је потребно прибавити услове за израду Нацрта одлуке од Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду најкасније до краја јавног увида у Нацрт одлуке. Прихваћена је сугестија обрађивача плана да се повећа заузетост предметне парцеле до 50%, као и да се предвиди постављање фото-напонских панела на кровне површине планираних објеката, утврђена је потреба да се преиспита биланс површина наведен у табели нумеричких показатеља као и да је у складу са Образложењем одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду на животну средину („Сл.лист Града Новог Сада“ број 18/24) потребно текст Нацрта одлуке допунити са условима за покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Нацрт је изложен на јавни увид у периоду од 15 дана и то од 30.04.2024. године до 16.05.2024. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 30.04.2024. године).

У току јавног увида дана 7. маја 2024. године одржана је јавна презентација Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) у просторијама месне заједнице „Народни хероји“ Нови Сад, Мајевичка улица број 26.

У току јавног увида достављене су три (3) примедбе на Нацрт одлуке и два (2) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Примедбе су доставили:

1. ИНОБАЧКА Нови Сад;
2. ИНОБАЧКА Нови Сад;
3. ДаНС, Друштво архитеката Новог Сада.

Мишљења су доставили:

1. Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду;
2. Покрајински завод за заштиту природе.

Примедба број 1:

(Подносилац: ИНОБАЧКА Нови Сад)

Примедбом се предлаже да се у делу текста „Планирани хотелски и пословни комплекс и јавна саобраћајна површина“ дода да је могуће изградити сутеренску етажу на начин да се грађевинске линије подземних и надземних делова не морају поклопити и да их је потребно дефинисати.

Комисија за планове прихвата примедбу. Комисија сматра да је потребно ограничити заузетост комплекса подземним етажама до максималних 70 %

Примедба број 2:

(Подносилац: ИНОБАЧКА Нови Сад)

Примедбу се односи на следећи део текста:

„Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и у оквиру вишетажне гараже. У овако конципираној вишетажној гаражи, обезбедити приближно 248 паркинг-места, од којих је неопходно одвојити одређени број паркинг-места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје).“ Подносилац примедбе сматра да би текст требао да гласи:

„Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и у оквиру вишетажне гараже. Укупан минимални остварен број паркинг места у комплексу треба да буде 390, од којих је неопходно одвојити одређени број паркинг-места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“, али и за друге јавне садржаје).“

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

Примедба број 3:

(Подносилац: ДаНС, Друштво архитеката Новог Сада)

3.1. Указују на то да је незаконита примена скраћеног поступка доношења плана, без спровођења поступка раног јавног увида. Сматрају да је незаконита пошто није у складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и то са чланом 37. став 2, пошто је погрешно утврђено да су у питању "мање измене и допуне плана", односно јер није у потпуности примењен члан 72. став 1. алинеје 4, 5 и 6, који прописује шта се сматра "мањим изменама и допунама плана". Наиме, под мањим изменама плана сматрају се случајеви:

- када се "смањују планирани капацитети у оквиру планираних намена површина";
- када се „у обухвату планског документа не повећавају укупни планирани гранични капацитети комуналне инфраструктуре, не повећавају урбанистички параметри, односно да измене и допуне неће имати утицај на социјалну инфраструктуру и планиране саобраћајне капацитете“;
- када се „мења само текстуални или само графички део планског документа“.

Сматрају да се може сматрати да је овде реч о мањој измени пошто се ова измена и допуна Плана израђује да би се капацитет хотела повећао, а и променила намена површине из важеће планске документације: од "парковске површине" у важећем Плану, изменама и допунама "делимично ће се пренаменити за јавну саобраћајну површину, а преостали део у површине осталих намена – хотелски и пословни комплекс“.

Захтевали су да се предлог Одлуке повуче, те да се изради нова Одлука, без скраћивања поступка измене и допуне Плана. Констатују да се овим циљаним изменама важећег Плана из 2011. године изиграва примена ГУП-а Новог Сада усвојеног 2022. године и пратеће законске регулативе, сматрајући да је требало израдити нови план за комплекс хотела и Футошког парка, те применити правила прописана у том плану вишег реда.

Комисија за планове сматра примедбу неоснованом уз образложење обрађивача и напомену да се образложењу прилаже Мишљење Министарства грађевинарства, саобраћаја и инфраструктуре број 011-00-00528/2019-11 од 29.08.2019. године којим је констатовано да законодавац није предвидео кумулативну примену критеријума из члана 72. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања.

3.2. Наводе да границом обухвата Измене и допуне Плана који је на скраћеном јавном увиду, није обухваћен простор о којем су у тексту дефинисани услови за изградњу.

И то: „У централном делу парка, на месту старог артерског купатила и уз најстарији извор минералне воде „Светог спаса“ планира се реконструкција и ревитализација постојећег објекта уз доградњу и промену намене у едукативно-угоститељски центар, спратности од П до П+1. У југоисточном делу урбанистичке целине 11 налази се комплекс „Јодна бања“, са прилазом из Улице Николе Тесле, који заједно са Футошким парком и едукативно-угоститељским објектом чини интегралну просторну целину. Комплекс „Јодна бања“ 3 проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја. Објект бање и старог хотела „Парк“ данас је намењен 2 медицинској установи Завод за реуматизам у Новом Саду. Планира се реконструкција и ревитализација постојећих објеката и изградња нових уместо старих и дотрајалих, чиме ће се комплекс „Јодне бање“ заокружити.“ Сматрају да је недопустиво утврђивање правила изградње за комплексан простор Јодне бање, који уопште није у површини обухваћеној предметним изменама И допунама Плана, као и да је требало израдити нови план за комплекс хотела и Футошког парка, те применити правила прописана у плану вишег реда - ГУП-у Новог Сада усвојеног 2022. године.

Комисија за планове сматра примедбу неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.3. Наводи се да границом обухвата Измене и допуне Плана који је на скраћеном јавном увиду, није обухваћен простор о којем су у тексту дефинисани услови за изградњу.

И то: „У Улици Бранимира Ћосића планира се изградња јавне гараже спратности Су+П+3, капацитета око 500 паркинг-места. Положај објекта гараже дефинисан је техничким елементима, са обавезним равним кровом који се користи као површина за паркирање. Приликом израде пројекта гараже обавезна је примена Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24). Пре реализације јавне гараже, простор је могуће уредити као јавни отворени паркинг-простор.“ Сматрају да је недопустиво утврђивање правила изградње за јавну гаражу, која уопште није у површини обухваћеној предметним изменама и допунама Плана и да је требало израдити посебне измене и допуне за простор планиране гараже у Улици Бранимира Ћосића, те применити правила прописана у плану вишег реда - ГУП-у Новог Сада усвојеног 2022. године.

Комисија за планове сматра примедбу неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.4. Наводе да у образложењу нацрта измене и допуне Плана уопште није описана конкретна урбанистичка интервенција која се планира на простору Хотела Парк. Сматрају да је то потпуно недопустиво и некоректно према одборницима Скупштине Града који би требало да о њој одлучују – да ли је суштиниски прихватљива или не.

Комисија за планове сматра примедбу неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

3.5. Сматрају да је и суштини планског решења рушење постојећих објеката и изградња објеката чији габарити су знатно већи од постојећих. Већа је спратност и индекс заузетости од постојеће, а индекс изграђености није дат, тако да може износити и вртоглавих $11 \times 0,5 = 5,5$! При томе, сматрају да је недопустиво да нема описа промене планираног капацитета хотела, нити планираног капацитета нова два тракта комерцијално-пословног објекта.

Комисија за планове примедбу делимично прихвата, делимично не прихвата, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача и констатацију да је индекс изграђености парцеле потребно ускладити са Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада до 2030. године.

3.6. Подносиоци примедбе се противе изградњи тракта објекта висине П+10 дуж планиране саобраћајнице на западу, јер ће бацати неповољно дугачку сенку на купалиште у непосредном суседству. Сматрају да ће последице бити негативне по природно загревање отвореног базена и коришћење сунчалишта у окружењу и да су то управо покушавали да избегну пројектанти првобитног хотелског комплекса.

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

3.7. Истакли су противљење изградњи комерцијално-пословних садржаја који ће допринети неприхватљиво великој концентрацији радних места за „комерцијално пословање“ у непосредном суседству купалишта. Како је планирано, делиће исти приступни пут, са тротоаром од једва 2 m ширине. При томе се смањује број слободних, јавних паркинг места који су до сада претежно користили купачи и корисници суседних спортских садржаја. У том смислу, неопходно је навести тачан број планираних паркинг места за јавно коришћење који не сме бити мањи од садашњег уз приступни пут дуж источне границе купалишта. Неопходно је обезбедити велики јавни наткривени простор за бицикле, димензионисан за кориснике спортских садржаја и посетиоце парка у наставку планиране саобраћајнице.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду. Комисија сматра да је текст Образложења Нацрта одлуке потребно допунити усменим образложењем обрађивача изнетим на 92. (јавној) седници а у вези са стратегијом Града Новог Сада по питању конгресног туризма.

3.8. Из свега изнетог закључују да је потребно израдити нови јединствени регулациони план за уређење Футошког парка и суседних комплекса који га окружују.

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

Мишљење број 1:

Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду, у Мишљењу број 07.21.1. број 217-28-732/24 од 10.05.2024. године, констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи: изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара, приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта, безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи. Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче мера заштите од пожара и експлозија и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Комисија за планове делимично прихвата Мишљење, а делимично сматра да је неосновано, у складу са ставом обрађивача наведеним у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљење број 2:

Покрајински завод за заштиту природе у Мишљењу број 03 020-1445/2 од 17.05.2024. године, констатује да су услови заштите природе интегрисани унутар Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет хотела „Парк“), те да је Завод сагласан да предметни Нацрт одлуке буде прихваћен као финална верзија планског документа.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

НАПОМЕНА: Комисија за планове прихвата сугестију обрађивача да је потребно ускладити текст Нацрта одлуке у оквиру одељка 9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА“ пододељак „9.1. План саобраћајне инфраструктуре“ део „Услови за грађење саобраћајних површина“ тако да кориговани текст гласи:

„Јужно од Улице Новосадског сајма и источно од Комплекса базена спортског центра „Сајмиште“ планира се издвајање јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс од спортског центра „Сајмиште“. Ова улица планирана је у ширини од приближно 5,5 m у свом јужном делу, до приближно 10 m у северном делу. У средишњем делу, где се налази главни улаз у комплекс спортског центра, ширина појаса регулације ове улице је приближно 12,6 m. У оквиру регулације улице налази се коловоз ширине 5,5 m, а у западном делу тротоар ширине 2 m. Јужни део улице намењен је за колско-пешачки саобраћај. Из тог разлога, предвиђена је „Т“ окретница наспрам простора који је намењен противпожарном платоу у оквиру хотелског и пословног комплекса.

Комисија за планове прихвата усмени став обрађивача о потребној корекцији текста Нацрта одлуке на 4. страни у пододељку „7.6. Планови и делови планова кои престају да важе“ тако да се парцела број 7530/6 наведе као цела парцела а не само део.

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 92. седнице Комисије за планове од 23.05.2024. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



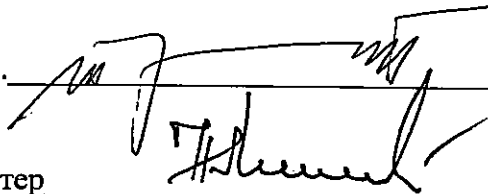
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

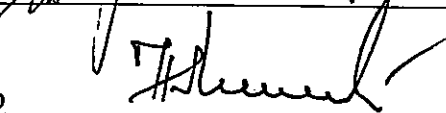
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Иван Браковчевић, дипл.инж.арх.

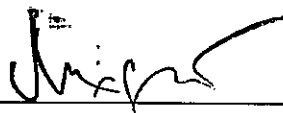


3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер



ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

Дана: 21.05.2024. године

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог
градског центра са окружењем у Новом Саду
(локалитет хотела „Парк“)

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 29.04.2024. године, закључак број: 35-351/2024-II, да се утврђује Нацрт одлуке о изменама и допунама плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет хотела „Парк“), излаже на јавни увид у трајању од најмање 15 дана и то од 30. априла 2024. године до 16. маја 2024. 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 „Народни хероји“, Нови Сад, Улица Мајевичка број 26.

Јавна презентација Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет хотела „Парк“), одржана је 7. маја 2024. године у просторијама Месне заједнице „Народни хероји“, Нови Сад, Улица Мајевичка број 26, са почетком у 10,00 часова.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је 3 примедбе:

1. ИНОБАЧКА, Железничка 3/1 Нови Сад;
2. ИНОБАЧКА, Железничка 3/1 Нови Сад;
3. ДаНС, Друштво архитеката Новог Сада.



Примедба број 1

Примедбу подносе власници објеката на предметном простору, предлажу да се у делу текста „Планирани хотелски и пословни комплекс и јавна саобраћајна површина“ дода да је могуће изградити сутеренску етажу на начин да се грађевинске линије подземних и надземних делова на морају поклопити. И са тим у вези да их је потребно дефинисати.

Став обрађивача: Примедба се прихвата.

Образложење: Поменути део текста допуниће се реченицом: „Грађевинске линије подземних и надземних делова објеката не морају да се поклапају, тј. подземна грађевинска линија може да се дефинише изван габарита надземних ламела.“ А реченица која је гласила: „Грађевинске линије у оквиру којих је могуће градити објекте дефинисане су графички.“ Допуниће се ите ће гласити: „Грађевинске линије (подземних и надземних делова објеката), у оквиру којих је могуће градити објекте дефинисане су графички.“

Примедба број 2

Примедбу такође подносе власници објеката на предметном простору а ова се односи на следећи део текста:

„Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и у оквиру вишеетажне гараже. У овако конципираној вишеетажној гаражи, обезбедити приближно 248 паркинг-места, од којих је неопходно одвојити одређени број паркинг-места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје).“

Сматрају да би текст требао да гласи:

„Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и у оквиру вишеетажне гараже. Укупан минимални остварен број паркинг места у комплексу треба да буде 390, од којих је неопходно одвојити одређени број паркинг-места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје).“

Став обрађивача: Примедба се не прихвата

Образложење

Текст Нацрта ће се кориговати на следећи начин:

„Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и/или у оквиру вишетажне гараже. Урбанистичким пројектом тачно ће се дефинисати број паркинг-места и начин на који ће се она обезбедити.

Од укупног броја паркинг-места неопходно је одвојити минимално 90 паркинг-места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје). Ова паркинг места планирати на начин да буду лако доступна, јасно обележена, без препрека и постављања рампи.“

Сходно горе наведеном кориговаће се и део текста из одељка **„9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА“** подељак **„9.1. План саобраћајне инфраструктуре“** део **„Услови за грађење саобраћајних површина“** који ће гласити:

„У оквиру новопланиране парцеле, а на месту постојећег паркинга, могућа је изградња вишетажне (подземне, надземне или мешовите) гараже и то у оквиру зоне изградње која је дефинисана графички. Део паркинга (минимално 90 паркинг-места) у оквиру гараже мора остати у функцији јавног коришћења, што подразумева забрану постављања рампи и препрека којима се ограничава улазак и излазак на део паркинга који је намењен искључиво за јавно коришћење.

Уколико се не планира објекат гараже, обавезно у оквиру паркинга на парцели обезбедити исти број паркинг-места у функцији јавног коришћења.“

Примедба број 3

Примедбу коју подноси Друштво архитеката Новог Сада састоји се од 8 тачака.

1. Указују на то да је незаконита примена скраћеног поступка доношења плана, без спровођења поступка раног јавног увида.

Сматрају да је незаконита пошто није у складу са ПРАВИЛНИКОМ О САДРЖИНИ, НАЧИНУ И ПОСТУПКУ ИЗРАДЕ ДОКУМЕНАТА ПРОСТОРНОГ И УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНИРАЊА ("Сл. гласник РС", бр. 32/2019) и то са чланом 37. став 2, пошто је погрешно утврђено да су у питању "мање измене и допуне плана", односно јер није у потпуности примењен члан 72. став 1. алинеје 4, 5 и 6, који прописује шта се сматра "мањим изменама и допунама плана". Наиме, под мањим изменама плана сматрају се случајеви:

- када се "смањују планирани капацитети у оквиру планираних намена површина";

DM

- када се „у обухвату планског документа не повећавају укупни планирани гранични капацитети комуналне инфраструктуре, не повећавају урбанистички параметри, односно да измене и допуне неће имати утицај на социјалну инфраструктуру и планиране саобраћајне капацитете“;

- када се „мења само текстуални или само графички део планског документа“.

Не може се сматрати да је овде реч о мањој измени пошто се ова измена и допуна Плана израђује да би се капацитет хотела повећао, а и променила намена површине из важеће планске документације: од “парковске површине” у важећем Плану, изменама и допунама “делимично ће се пренаменити за јавну саобраћајну површину, а преостали део у површине осталих намена – хотелски и пословни комплекс“.

Захтевали смо да се предлог Одлуке повуче, те да се изради нова Одлука, без скраћивања поступка измене и допуне Плана. Успут смо констатовали да се овим циљаним изменама важећег Плана из 2011. године изиграва примена ГУП-а Новог Сада усвојеног 2022. године и пратеће законске регулативе. Требало је израдити нови план за комплекс хотела и Футошког парка, те применити правила прописана у том плану вишег реда.

Став обрађивача тачка 1: Примедба није основана

Образложење

Члан 72. који прописује шта се сматра “мањим изменама и допунама плана” Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања (“Сл. гласник РС”, бр. 32/2019) (у даљем тексту: Правилник), осим става 1 садржи и ставове 2, 3 и 4 који такође дефинишу појам мањих измена и допуна планског документа.

Те ставови редом гласе:

(2) Под мањим изменама и допунама планског документа се сматрају и измене и допуне које се спроводе на делу територије планског обухвата који је мањи од 1/3 укупне површине планског документа.

(3): Под мањим изменама и допунама планских докумената у смислу Закона и прописа донетим на основу Закона сматрају се и измене и допуне за које се не израђује стратешка процена утицаја на животну средину, уз претходно прибављено мишљење надлежног органа за заштиту животне средине, односно у складу са прописима којим је уређена стратешка процена утицаја на животну средину.

(4) Под мањим изменама и допунама планског документа се сматрају измене текстуалног и графичког дела планског документа чији обим и садржај не прелази 50% садржине текста и графичког дела планског документа.

Обзиром да је Одлука о изменама и допунама плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду (локалитет Хотела „Парк“) у складу са

ставовима 2, 3 и 4 неосновано је тврдити да је незаконита и да није у складу са Правилником.

Чланом 516 став 6. 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, 52/21 и 62/23) прописано је да се скраћени поступак примењује и у случајевима када се ради измена и допуна плана ради усклађивања са планом реда, односно када се ради само текстуална измена плана, за потребе изградње инфраструктурних објеката или објеката јавне намене у смислу овог закона, и то у случају када изградња није могућа без промене планског документа којим су планирани ти објекти, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

С обзиром на напред наведено није основана тврдња да измене плана нису у складу са Законом.

2 Наводе да границом обухвата Измене и допуне Плана који је на скраћеном јавном увиду, није обухваћен простор о којем су у тексту дефинисани услови за изградњу.

И то: „У централном делу парка, на месту старог артерског купатила и уз најстарији извор минералне воде „Светог спаса“ планира се реконструкција и ревитализација постојећег објекта уз доградњу и промену намене у едукативно-угоститељски центар, спратности од II до II+1. У југоисточном делу урбанистичке целине 11 налази се комплекс „Јодна бања“, са прилазом из Улице Николе Тесле, који заједно са Футошким парком и едукативно-угоститељским објектом чини интегралну просторну целину. Комплекс „Јодна бања“ 3 проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја. Објекат бање и старог хотела „Парк“ данас је намењен 2 медицинској установи Завод за реуматизам у Новом Саду. Планира се реконструкција и ревитализација постојећих објеката и изградња нових уместо старих и дотрајалих, чиме ће се комплекс „Јодне бање“ заокружити.“

Сматрају да је недопустиво утврђивање правила изградње за комплексан простор Јодне бање, који уопште није у површини обухваћеној предметним изменама И допунама Плана. Требало је изградити нови план за комплекс хотела и Футошког парка, те применити правила прописана у плану вишег реда - ГУП-у Новог Сада усвојеног 2022. године.

Став обрађивача тачка 2: Примедба није основана

Образложење

Изменама и допунама плана нису дефинисани услови за изградњу за део који није у обухвату, како се помиње у примедби. Највећи део текста који је у примедби наведен, део је важећег Плана генералне регулације и гласи:

„У југоисточном делу урбанистичке целине 11 налази се комплекс "Јодна бања", са прилазом из Улице Николе Тесле, који заједно са Футошким парком, комплексом Хотела "Парк" и едукативно-угоститељским објектом чини интегралну просторну целину. Комплекс "Јодна бања" проглашен је за непокретно културно добро од великог значаја. Објекат бање и старог хотела "Парк" данас је намењен медицинској установи Завод за реуматизам у Новом Саду. Планира се реконструкција и ревитализација постојећих објеката и изградња нових уместо старих и дотрајалих, чиме ће се комплекс "Јодне бање" заокружити.“

Наведени део текста јесте садржај 3. става одељка **„5. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ЗОНЕ И УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ ОДРЕЂЕНЕ ПЛАНОМ“**, пододељка **„5.2. Подела простора на урбанистичке целине и зоне са претежном наменом земљишта“** подтачке **„5.2.11. Урбанистичка целина 11“** и он се мења на начин да се бришу три речи јер постојећи Хотел „Парк“ више неће бити на исти начин део интегралне целине.

Обзиром да је корекција настала и у оквиру 2. става исте подтачке, према Јединственим методолошким правилима за израду прописа („Службени гласник РС“, број 21/2010) у којима се дефинише начин вршења измена и допуна, у члану 48. предочено је како се врше измене чланова, ставова, тачака и подтачака. Уколико се мења више различитих термина, да би било јасно, цела одредба се мења.

С тим у вези, језик, стил и начин писања одредбе треба да садрже норме писане сажетим стилом и без сувишних речи, како не би дошло до дилема у тумачењу.

3 Наводе да границом обухвата Измене и допуне Плана који је на скраћеном јавном увиду, није обухваћен простор о којем су у тексту дефинисани услови за изградњу.

И то: „У Улици Бранимира Ћосића планира се изградња јавне гараже спратности Су+П+3, капацитета око 500 паркинг-места. Положај објекта гараже дефинисан је техничким елементима, са обавезним равним кровом који се користи као површина за паркирање. Приликом израде пројекта гараже обавезна је примена Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24). Пре реализације јавне гараже, простор је могуће уредити као јавни отворени паркинг-простор.“

Недопустиво је утврђивање правила изградње за јавну гаражу, која уопште није у површини обухваћеној предметним изменама И допунама Плана. Требало је израдити посебне измене И допуне за простор планиране гараже у Улици Бранимира Ћосића, те применити правила прописана у плану вишег реда - ГУП-у Новог Сада усвојеног 2022. године.

Став обрађивача тачка 3: Примедба није основана

Образложење

Изменама и допунама плана нису дефинисани услови за изградњу за део који није у обухвату, како се помиње у примедби.

Текст који је у примедби наведен, део је важећег Плана генералне регулације. Промена је извршена у делу усклађивања подзаконског акта: Правилника о техничким нормативима безбедности гаража од пожара („Службени гласник РС“, број 31/24). Наиме, нови правилник је ступио на снагу, те надлежна јавна институција (у овом случају МУП- Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду) захтева кориговање у текстуалном делу у ком год се помиње Правилник који је престао да важи. У супротном, није могуће добијање позитивног мишљења на плански документ.

4 Наводе да у образложењу нацрта измене и допуне Плана уопште није описана конкретна урбанистичка интервенција која се планира на простору Хотела Парк. То је потпуно недопустиво и некоректно према одборницима Скупштине Града који би требало да о њој одлучују – да ли је суштиниски прихватљива или не.

Став обрађивача тачка 4: Примедба није основана

Образложење

У образложењу је описан циљ израде и доношења одлуке о изменама и допунама Плана на начин да се утврде смернице за реализацију простора, уз обавезну разраду Урбанистичким пројектом. Као и сваки документ који има додатну разраду, основни елементи неопходни за спровођење јесу дефинисани.

5. Даље наводе да је у суштини планског решења рушење постојећих објеката и изградња објеката чији габарити су знатно већи од постојећих. Већа је спратност и индекс заузетости од постојеће, а индекс изграђености није дат, тако да може изнестити и вртоглавих $11 \times 0,5 = 5,5!$ При томе, недопустиво је да нема описа промене планираног капацитета хотела, нити планираног капацитета нова два тракта комерцијално-пословног објекта.

Став обрађивача тачка 5: Примедба се делимично прихвата, делимично не прихвата а делимично није основана

Образложење

Примедба се прихвата у делу који се односи на индекс изграђености, те ће се у делу који дефинише правила за изградњу хотелског и пословног комплекса унети максимални дозвољени индекс.

Не прихвата се део примедбе са наводима суштинског планског решења и навода о изградњи објеката са знатно већим габаритима и урбанистичким параметрима. Изградња две ламеле дефинисана је приближно у оквиру постојећих габарита, једино је трећа додатна. Индекс заузетости новопланиране парцеле утврђен овом Изменом и допуном, дефинисаће се први пут.

Неосновани делови су наводи о недостатку капацитета планираних објеката јер елементи дефинисани Изменама и допунама плана представљају смернице за израду урбанистичког пројекта а не правила за директно спровођење Плана.

6. Подносиоци примедбе се противе изградњи тракта објекта висине П+10 дуж планиране саобраћајнице на западу, јер ће бацати неповољно дугачку сенку на купалиште у непосредном суседству. Последице ће бити негативне по природно загревање отвореног базена и коришћење сунчалишта у окружењу. То су управо покушавали да избегну пројектанти првобитног хотелског комплекса.

Став обрађивача тачка 6: Примедба се не прихвата

Образложење

Угао под којим сунчеви зраци падају у летњем периоду износи у просеку 65° у најтоплијем делу дана. Раздаљина између грађевинске линије планираног објекта и постојећег базена износи око 54 m. Сенка која ће се у летњим месецима формирати од објекта, било у преподневним часовима или нешто каснијим, далеко је од ивице постојећег базена и сунчалишта у окружењу.

М

7. Противимо се изградњи комерцијално-пословних садржаја који ће допринети неприхватљиво великој концентрацији радних места за „комерцијално пословање“ у непосредном суседству купалишта. Како је планирано, делиће исти приступни пут, са тротоаром од једва 2 m ширине. При томе се смањује број слободних, јавних паркинг места који су до сада претежно користили купачи и корисници суседних спортских садржаја. У том смислу, неопходно је навести тачан број планираних паркинг места за јавно коришћење који не сме бити мањи од садашњег уз приступни пут дуж источне границе купалишта. Неопходно је обезбедити велики јавни наткривени простор за бицикле, димензионисан за кориснике спортских садржаја и посетиоце парка у наставку планиране саобраћајнице.

Став обрађивача тачка 7. Примедба се делимично прихвата делимично је неоснована.

Образложење

Прихвата се део примедбе за формирање јавног наткривеног простора за бицикле. У текстуалном делу измена и допуна плана дефинисаће се капацитет и оквирна позиција овог простора. Такође се прихвата део примедбе о броју паркинг места за јавно коришћење. Текст ће се кориговати тако са утврђује обавеза резервације дела паркинг места за јавно коришћење и минимални број.

Искоришћеност капацитета Спортско-пословног центра „Сајмиште“ ограничена је на летње месеце. Планирани комплекс, у оквиру ког ће се изградити објект хотела, а који је превасходно осмишљен за концепт конгресног туризма, функционисаће током читаве године. Такође, Spa i Wellness центар који се планира у оквиру хотела биће доступан, не само гостима хотела већ и осталим посетиоцима. Комерцијалне ламеле ће употпунити хотелски садржај, и на тај начин ће створити значајне економске ефекте развоја Града Новог Сада.

94

8. Из свега изнетог закључујемо да је потребно изградити нови јединствени регулациони план за уређење Футошког парка и суседних комплекса који га окружују.

Став обрађивача тачка 8: Примедба се не прихвата

Образложење

Идеја је да се у наредном периоду изради нови плански документ за Футошки парк, а све у складу са новом Студијом заштите Футошког парка и пројектом ревитализације Футошког парка. Интегрално са парком обухватиће се и комплекс Јодне бање па ће се на тај начин квалитетно решити и сачувати овају простор. Такође је у плану и преиспитивање простора Спортског центра „Сајмиште“.

НАПОМЕНЕ:

1 У оквиру одељка **9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА**“ подељак „**9.1. План саобраћајне инфраструктуре**“ део „Услови за грађење саобраћајних површина“ део текста треба кориговати да гласи:

„Јужно од Улице Новосадског сајма и источно од Комплекса базена спортског центра „Сајмиште“ планира се издвајање јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс од спортског центра „Сајмиште“. Ова улица планирана је у ширини од приближно 5,5 m у свом јужном делу, до приближно 10 m у северном делу. У средишњем делу, где се налази главни улаз у комплекс спортског центра, ширина појаса регулације ове улице је приближно 12,6 m. У оквиру регулације улице налази се коловоз ширине 5,5 m, а у западном делу тротоар ширине 2 m. Јужни део улице намењен за колско-пешачки саобраћај. Из тог разлога, предвиђена је „Г“ окретница наспрам простора који је намењен противпожарном платоу у оквиру хотелског и пословног комплекса.

2 Мишљење Министарства унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду)

Констатују да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мере заштите од пожара и експлозија, треба да садржи:

1. изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
2. приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта;

3. безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање;

4. могућности евакуације и спасавања људи.

Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче Мера заштите од пожара и експлозија, и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Примедба – мишљење је делимично неосновано, а делимично се прихвата.

Образложење

Примедба је неоснована у делу имплементације противпожарних услова пошто представља пројектантске услове који ће се спроводити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл.гласник РС“, бр. 111/09 и 87/18) у току израде пројектне документације.

Примедба се прихвата у делу иновирања законске регулативе која се тиче мера заштите од пожара и експлозија.

У складу са тим, важећа регулатива биће имплементирана у пододелку „Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа“—„Заштита од пожара“.

3 У току Јавног увида стигли су и услови од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада (број 109/9-2024 од 23.04.2024. године), који ће се имплементирати у одговарајући одељак Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана.

Директор:

Душан Милетиновић, дипл. инж. арх.

