РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-612/2025-II
Дана: 06. марта 2026. 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 старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада број: 35-612/2025-II од 06. марта 2026. године, с молбом да се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе Одлуку у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 112. седници одржаној 06. марта 2026. године, поводом разматрања Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18).

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 старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) 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 старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) пре излагања на јавни увид са 142. седнице од 30.10.2025. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) са 152. (јавне) седнице Комисије за планове од 15.01.2026. 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 :

- Мирјана Марковић, 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: 35-612/2025-II
Дана:06. марта 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2025-781
14. новембар 2025. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18)

Градска управа за прописе размотрила је текст припремљен за нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18).

Градска управа за прописе нема примедбе на припремљени текст за нацрт одлуке о изменама и допунама плана.

ВД НАЧЕЛНИКА
Ивана Тепић Искрин

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, 62/23 и 91/25) 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 СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Радничка број 18)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/25), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 45/11, 7/20 – др. план, 51/21 – др. план, 59/21 и 41/22 – др. план) (у даљем тексту: План) за локалитет у Радничкој улици број 18, у Катастарској општини Нови Сад II, укупне површине од 0,20 ha, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је осовинска тачка 11542t. Од ове тачке, граница у правцу североистока прати осовину Радничке улице до пресека са продуженим правцем из источне границе парцеле број 773/8. Даље, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани продужени правац и источну границу парцела бр. 773/8 и 773/1 до пресека са северном регулационом линијом заједничке блоковске површине. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати северну регулациону линију заједничке блоковске површине и њеним продуженим правцем долази до осовине дефинисане осовинским тачкама 11543t и 11542t. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину дефинисану осовинским тачкама 11543t и 11542t и долази до почетне тачке описа границе обухвата одлуке о изменама и допунама Плана.

Члан 2.

У Плану одељак „**6. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**“ пододељак „**6.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне**

регулације - циљане измене важећих планова детаљне регулације“ после дела **„Урбанистичка целина 5“** додаје се део **„Урбанистичка целина 6“** који гласи:

„Урбанистичка целина 6

На парцели број 773/5 и деловима парцела бр. 773/1, 773/6, 773/8 и 7758/1 у КО Нови Сад II, у Радничкој улици број 18, планира се изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс у намени општеградског центра, уз обавезно решавање паркирања на парцели и озелењавања парцеле – циљана измена број 20.“ .

У пододељку **„6.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију план генералне регулције и план детаљне регулације- циљане измене важећих планова детаљне регулације“** у делу**„Урбанистичка целина 6“** став 1. брише се.

Досадашњи ст. 2–4. постају ст. 1–3.

У пододељку **„6.7. Делови планова детаљне регулације који престају да важе“** додаје се тачка 4) која гласи:

„4) План детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булевара цара Лазара у Новом Саду („Службени лист Града НовогСада“, бр. 15/07, 27/09 и 34/17).“ .

У одељку **„7. ОПШТА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПРОСТОРА“** пододељак **„7.2. Правила и услови уређења и грађења за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације“** после дела **„Урбанистичка целина 5“** додаје се део **„Урбанистичка целина 6“** који гласи:

„Урбанистичка целина 6

На парцели број 773/5 и деловима парцела бр. 773/1 и 773/6 у КО Нови Сад II (Радничка улица број 18) планира се парцела за намену општеградског центра. Планира се стамбена, стамбено-пословна или пословно-стамбена намена, са пословањем у домену терцијарних и квартарних услуга. Уколико је намена стамбена и стамбено-пословна, објекат може да има пословни простор у делу приземља уз Радничку улицу.

На парцели се планира изградња једног слободностојећег објекта спратности 2По+П+6+Пс, за који је утврђена зона изградње, а коначним формирањем габарита објекта, могућа су одступања унутар зоне. Индекс заузетости парцеле је максимално 50 %. На графичком приказу је дефинисана максимална зона изградње објекта намењеног пословно-стамбеној намени, а индекс изграђености парцеле је 4. Ако је намена објекта стамбено-пословна или стамбена, индекс изграђености парцеле је максимално 3,2 а зона изградње се смањује тако да се обавезно задржава положај планиране грађевинске линије на северној страни парцеле, према Радничкој улици. Испод целе парцеле планиране су минимално две подрумске етаже у примарној намени паркирања и гаражирања возила, како би се задовољио норматив од минимално 1,3 места по једној стамбеној јединици, односно једно паркинг место на 60 m^2 нето површине пословног простора. Колски приступ подрумским гаражама је обавезно обезбедити или из приступне улице уз

западну границу парцеле или са јужне стране, због чега је потребно прилагодити број и распоред постојећих паркинг-места на површини јавне намене. Објекат обавезно има бициклану димензинисану по нормативу од минимално два бицикла по стамбеној јединици.

Повучени спрат (Пс) је последња етажа објекта и има један ниво. Повучени спрат заузима максимално 60 % површине основе објекта. Изнад повученог спрата формира се раван непроходан кров.

Препусти се могу формирати на северној (према Радничкој улици), источној и западној фасади максимално до 0,5 m, а јужна фасада може имати препусте до 1,2 m. Препусти су на максимално 50 % површине фасада. Препоручују се лође на јужној фасади и делу источне фасаде више удаљеној од источне границе парцеле. Препоручују се француски балкони на северној фасади.

Осветљење фасаде, ако се планира, предвидети само на северној фасади према Радничкој улици.

На слободном, неизграђеном делу парцеле у јужном и источном делу, односно на минимум 30 % површине парцеле, обавезно је формирање полуинтензивног кровног врта уз очување стабилности крова изнад подрумске етаже. Врста кровне конструкције у великој мери намеће и тип озелењавања. Детаљнији услови уређења кровног врта дефинисани су у одељку 10. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА.

Уз приступну саобраћајницу поставиће се средње високо лишћарско дрвеће које ће се посадити у отворе са декоративном решетком. Приликом одабира биљних врста водити рачуна да то буду сорте пирамидалних крошњи и које добро подносе орезивање као на пример: пирамидални храст (Quercus robur „Fastigiata“), пирамидални граб (Carpinus betulus „Pyramidalis“), пирамидални јасен (Fraxinus excelsior „Pyramidalis“), пирамидална буква (Fagus sylvatica fastigiata „Purple“) и врсте сличних карактеристика. Дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираног објекта одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда.

Зеленило у склопу Радничке улице је већ реализовано у виду постојећег дрвореда копривића који представља значајан репер за овај део града, и као таквог га је веома важно сачувати и заштити приликом извођења радова.

Део парцеле уз саму Радничку улицу, у целој дужини, уређује се као пешачка површина на отвореном. Овај део парцеле мора бити нивелационо усклађен са тротоаром у Радничкој улици, која је површина јавне намене – саобраћајница. Озелењавање и ове површине је потребно, на начин и у мери како би се задовољио укупни планирани проценат озлењавања, а минимално 30 % површине парцеле.

Услучају да надлежни ималац јавног овлашћења пропише обавезну изградњу трансформаторске станице (ТС) 20/0,4 kV, она ће се градити у југоисточном делу локалитета (потребан простор димензија 6,3 m × 7,1 m) или у оквиру планираног објекта. Приступ ТС ће се обезбедити са површине јавне намене, са приступне саобраћајнице или са постојећег паркинга јужно од локалитета. За прикључење нове ТС и потрошача планиран је коридор за пролаз електроенергетских водова 20 kV и 0,4 kV дуж заједничке блоковске површине и јужно од локалитета“ .

У пододељку „**7.3. Правила и услови уређења и грађења за делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације**“, у делу „**Урбанистичка целина 6**“ став 1. брише се.

Досадашњи ст. 2–4. постају ст. 1–3.

У одељку „**10. МРЕЖА ЗЕЛЕНИЛА**“ после става 8. додају се два става која гласе:

„Озелењавање кровних површина планираних сутеренских и подрумских гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средњевисоким жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm сасвим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 ×1,5 × 1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm);
- ако услови дозвољавају, простор треба опремити стазом, и по потреби ниским расветним телима.

Поред одговарајуће вегетације у односу на величину и тип кровног врта, и начина 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 ограде (h = 4 m) израђене 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. Стазе, платои и терени не могу заузимати више од 15 % површине кровног врта.“ .

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/Размера

1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године А4

1.2. Извод из Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду – План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације А3

1.3. Извод из Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду – Спровођење плана генералне регулације А3

2. План намене површина 1:500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације са планом инфраструктуре и планом озелењавања 1:500
4. План регулације површина јавне намене са парцелацијом 1:500
5. Спровођење Плана .....1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“ и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица 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“.

О б р а з л о ж е њ е

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, 62/23 и 91/25), прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

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

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

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

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/25), донела је Скупштина Града Новог Сада на VIII седници 17. јуна 2025. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), обављен је у периоду од 11. јула 2025. године до 25. јула 2025. године. У току трајања раног јавног увида достављено је 29 примедби.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 137. седници одржаној 19. септембра 2025. године и на 142. седници одржаној 30. октобра 2025. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-612/25 од 30. октобра 2025. године.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) обухваћен је део грађевинског подручја, укупне површине од 0,20 ha, у Катастарској општини Нови Сад II.

Циљ израде и доношења одлуке о изменама и допунама Плана је преиспитивање важећег планског решења у погледу парцелације земљишта осталих намена, спратности објекта и других правила уређења и грађења, у складу са Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), а ради изградње вишеспратног стамбеног, стамбено-пословног или пословно-стамбеног објекта са обавезним паркирањем и гаражирањем возила у оквиру минимум две подрумске етаже, са колским приступом из сервисне саобраћајнице.

За израду одлуке о изменама и допунама Плана прибављени су посебни услови од: Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Покрајинског завода за заштиту природе, Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Информатика“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад; Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“, акционарско друштво Београд; Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавног комуналног предузећа

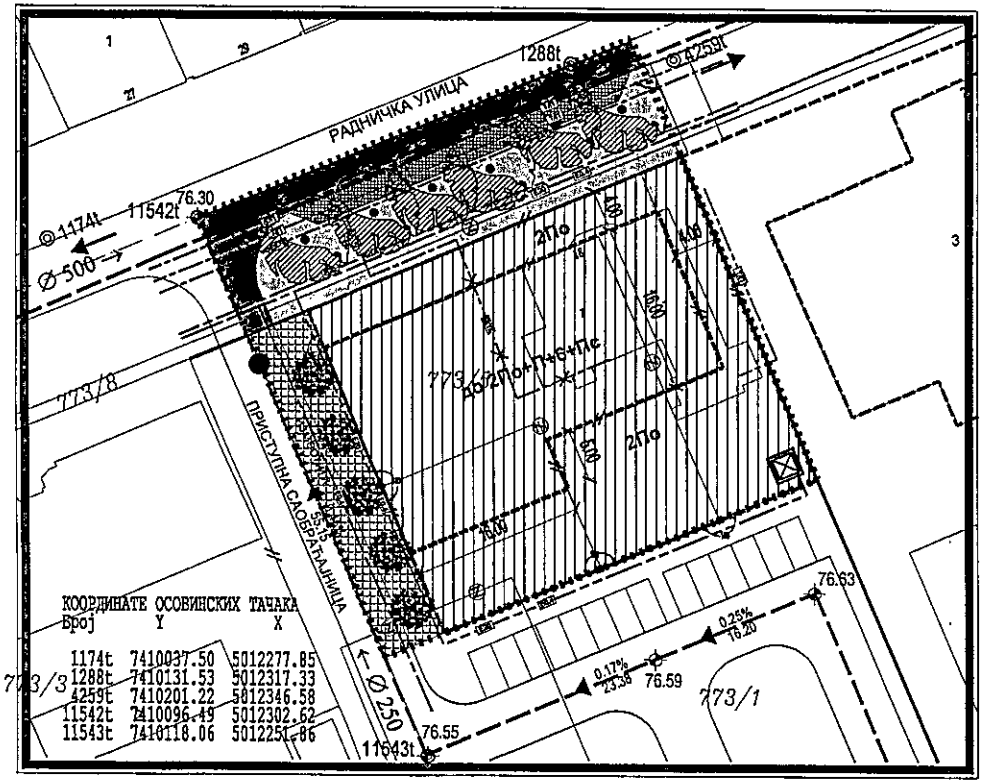
„Новосадска топлана“ Нови Сад; Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфратстуктуру; Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад; „Електродистрибуције Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и Јавног комуналног предузећа „Чистоћа“ Нови Сад.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

(ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)

ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ПЛАНОМ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПЛАНОМ ОЗЕЛЕЊАВАЊА



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X
1174t	7410037.50	5012277.85
1288t	7410131.53	5012317.33
4259t	7410201.22	5012346.58
11542t	7410096.49	5012302.62
11543t	7410118.06	5012251.86

ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА

- ВОДОВОД-СТАЊЕ
- КАНАЛИЗАЦИЈА ЗАЈЕДНИЧКА-СТАЊЕ
- СЕПАРАТОР АТМОСФЕРСКИХ ВОДА-СТАЊЕ

ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ

- ТОПЛОВОД-СТАЊЕ
- ТК ПОДЗЕМНИ ВОД-СТАЊЕ
- ТК ПОДЗЕМНИ ВОД-УКИДА СЕ
- ПОДЗЕМНА 20kV И 0,4kV МРЕЖА-СТАЊЕ
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 20 kV/0,4 kV - план
- ПОДЗЕМНА 20 kV и 0,4 kV МРЕЖА - план

ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

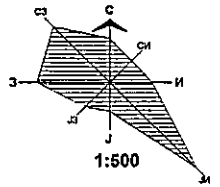
- ПОСТОЈЕЋИ ДРВОРЕД
- СРЕДЊЕ ВИСОКО ДЕКОРАТИВНО ЛИШЋАРСКО ДРВЕЋЕ

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР
- МАКСИМАЛНА ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА
- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ КРОВНОГ ВРТА
- ЗАЈЕДНИЧКА БЛОКОВСКА ПОВРШИНА

САОБРАЋАЈ, РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

- КОЛОВОЗ
- ПАРКИНГ
- ДЕО ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ У ЗАЈЕДНИЧКОЈ БЛОКОВСКОЈ ПОВРШИНИ
- ОСОВИНСКА ТАЧКА (11543t)
- НИВЕЛЕТА (76.55)
- НАГИБ НИВЕЛЕТЕ (0.45% / 55.15)
- ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ



1:500

ПРЕДСЕДНИЦА СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧИНИЋ

Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др Д.ПОЛИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ СА ПЛАНОМ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ПЛАНОМ ОЗЕЛЕЊАВАЊА		
ОБРАЂИВАЧ	Н.ПАНЦИЋ, дипл.инж.саобр. Ј.БОШКОВИЋ, маст.инж.грађ В.МАРКОВИЋ, дипл.инж.електро. Б.МИЛАДИНОВИЋ, маст.инж.пејз.арх. Љ.МЕРГАНЦ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т.БУРСАЋ, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА: 1.3.17/25	ДАТУМ: 02.2026.	РАЗМЕРА: 1:500	БРОЈ: 3
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.					

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 и 47/25),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА НАЦРТ ОДЛУКЕ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (локалитет у Улици Радничка број 18):

- 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

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Дарко
дипл. инж. арх.
200 1126 09
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 12.02.2026. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-612/25
Дана: 30.10.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18) ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) обављена је на 137. седници Комисије за планове одржаној дана 19.09.2025. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова и на 142. седници Комисије за планове одржаној дана 30.10.2025. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, у свечаној сали "Милош Савић" на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

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

142. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Иван Бракочевић, члан Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

142. седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, Градске управе за заштиту животне средине Града Новог сада, Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада 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 изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), усвојена на VIII седници од 17. јуна 2025. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 36/25) са Решењем о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду на животну средину.
Концептуални оквир изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) био је на раном јавном увиду у периоду од 11.07.2025. године до 25.07.2025. године.
Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 137. седници одржаној 19.09.2025. године Комисије за планове је разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) и том приликом донела Закључак број V-35-612/25 којим је констатовано да је Нацрт одлуке потребно кориговати на следећи начин: потребно је прибавити услове носилаца јавних овлашћења релевантних за предметни локалитет и потребно је графичком прилогу Нацрта плана приложити карту спровођења и карту намана површина, нивелације и регулације, као и прилог односа јавног и осталог земљиште.

На 142. седници одржаној 30.10.2025. године Комисије за планове поново је разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) 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, 62/23 и 91/25) уз потрене корекције.
Потребно је у графичким прилозима дефинисати максималну зону изградње и ускладити је са ознаком у легенди, означити спратност као максималну додавањем речи „до“, брисати део текста које се односи на наткривање повученог дела објекта као обавезан и на страни 2. Одлуке додати реч „обезбедити“ у вези са приступом гаражама.

Након исходовања позитивног Мишљења Градске управе за прописе, Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) 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, 62/23 и 91/25).

Овај Извештај је саставни део Записника са 142. седнице Комисије за планове од 30.10.2025. 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
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-35-612/25
Дана: 15.01.2026. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ОДЛУКЕ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАРОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА И ПОДРУЧЈА МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ РАДНИЧКА БРОЈ 18)

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 152. (јавној) седници која је одржана дана 15.01.2026. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 09,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18).

152. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Иван Бракочевић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије.

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

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

Да је Одлука о изради измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), усвојена на VIII седници од 17. јуна 2025. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 36/25) са Решењем о неспровођењу поступка стратешке процене утицаја одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), био је на раном јавном увиду у периоду од 11.07.2025. године до 25.07.2025. године.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 137. седници одржаној 19.09.2025. године Комисије за планове је разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) и том приликом донела Закључак број V-35-612/25 којим је констатовано да је Нацрт одлуке потребно кориговати на следећи начин: потребно је прибавити услове носилаца јавних овлашћења релевантних за предметни локалитет и потребно је графичком прилогу Нацрта плана приложити карту спровођења и карту намана површина, нивелације и регулације, као и прилог односа јавног и осталог земљиште.

На 142. седници одржаној 30.10.2025. године Комисије за планове поново је разматрала Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) 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, 62/23 и 91/25) уз потребне корекције.
Потребно је у графичким прилозима дефинисати максималну зону изградње и ускладити је са ознаком у легенди, означити спратност као максималну додавањем речи „до“, брисати део текста које се односи на наткривање повученог дела објекта као обавезан и на страни 2. Одлуке додати реч „обезбедити“ у вези са приступом гаражама.

Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18) изложен је на јавни увид у периоду од 30 радних дана и то од 18.11.2025. године до 29.12.2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 18.11.2025. године и на интернет страни Града Новог Сада).

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су 3 (три) примедбе и 2 (два) мишљења (Покрајинског завода за заштиту природе и Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада).

На 152. (јавној) седници одржаној 15.01.2026. године (чије одржавање је објављено у Дневном листу „Дневник“ и на интернет страни Града Новог Сада заједно са текстом огласа), Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18). Након јавног дела седнице на којем је омогућено подносиоцима примедби да додатно образложе своје примедбе у затвореном делу седнице Комисија је донела следеће Закључке:

Примедбе су доставили:

1. Град Нови Сад-Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, допис број XXIV-351-7/25-20 од 23.12.2025.г.

2. Стамбена заједница објекта у Радничкој улици бр. 31 и 31а, Нови Сад и

3. Град Нови Сад-Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције, допис број XXIV-351-7/25-20/1 од 29.12.2025.г.

Примедба број 1

Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада. У примедби се предлаже да се усагласи графички и текстуални део плана „како би се недвосмислено и једнозначно утврдио индекс заузетости до 50%, а сходно томе кориговати зону изградње приказану на графичком приказу број 3. План саобраћаја регулације и нивелације са планом инфраструктуре и планом озелењавања".

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2

Примедбу је поднела стамбена заједница, власници станова и станари зграде у Радничкој улици бр. 31 и 31а из Новог Сада. Примедба се састоји из 6 делова:

1. **Насклад са затеченим урбаним амбијентом** јер се „Радничка улица и шире насеље у којем се налазе карактеришу **нижи објекти породичног и мањег колективног становања**", па би изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс нарушила „визуелни и амбијентални идентитет улице и потпуно је **непримерена локалном урбанистичком контексту**". Вертикална доминација планираног објекта би био преседан и отворио би простор за даљу девастацију овог дела града. „Објекат позициониран на средини улице нема никаквог урбанистичког оправдања да висински одскаче од објеката које има у свом непосредном суседству", јер „нити је позициониран да постане реперни (истакнут положајем саме парцеле) нити је на углу са другом улицом".

2. **Преоптерећење комуналне инфраструктуре.** „Постојећа водоводна, канализациона, електрична и саобраћајна инфраструктура није димензионисана за наглу и интензивну урбанизацију као што је изградња вишеспратница".

3. Саобраћајна неодрживост и мањак паркинг места јер је Радничка улица „постала **уска, са слабом пропусном моћи током дана**", а планирани објекат би „повећао оптерећење саобраћаја" и створио „**критични дефицит паркинг места**" јер „на локацији не постоје адекватни капацитети, „а да ће постојећи слободни капацитети највероватније бити смањени градилиштем".

4. **Угрожавање права на осветљеност и приватност** јер ће „зграда ове висине **бацати сенку на околне куће,** што директно утиче на квалитет живота постојећих станара" (дневна светлост, визуелна и акустична изолација), што је у супротности са „гарантованим законима и међународним урбанистичким принципима".

5.**Уклањање зелених површина и еколошка штета** јер планирана изградња подразумева даљу **„бетонизацију уместо повећања зелене површине** и евентуалну сечу постојећег дрвећа“ чиме се: „угрожава микроклима и погоршава квалитет ваздуха, појачава ефекат урбаног топлотног острва, уништава природна баријера за буку и прашину из улице“.

6.“**Драстичан пад квалитета живота за постојеће станаре** јер грађани који већ живе у Радничкој улици и околним улицама трпеће:

- **Додатну, сталну буку током вишемесечне и вишегодишње градње,**
- **загађење прашином, грађевинским отпадом и возилима,**
- **Пад вредности своје имовине,** због губитка погледа, светлости и мира,
- **Ризике за конструкциону стабилност постојећих објеката**“ (као у случају околних објеката који су оштећени изградњом суда у Стражиловској улици)
- „Кумулативни ефекат вишегодишњих градилишта целом дужином Радничке улице довео је до претерне оптерећености саобраћајем, изградњом, локалима, буком, мањком паркинга и проточности ове некада лепе и мирне улице у Новом Саду“

Због свега изнетог подносиоци примедбе предлажу да се:

- „Онемогући изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс на адреси Радничка 18“ и
- „Ограничи максимална спратност објекта на П+4, у складу са амбијенталном целином и принципима одрживог развоја“.

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

Примедба број 3

Примедбу је поднела Градска управа за грађевинско земљиште и инвестиције Града Новог Сада. У примедби предлаже да „у циљу лакше организације мирујућег саобраћаја на грађевинској парцели предлаже се измена норматива за паркирање за пословни простор и то на начин да се уместо минимално три паркинг места на 100 m^2 бруто површине пословног простора планира једно паркинг место на 70 m^2 бруто пословног простора“.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Прихвата се корекција повшине на 60 m^2 (нето) пословног простора да се планира једно паркинг место у складу са смерницама из Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године („Сл.лист Града Новог Сада“ број 33/22).

Мишљења су доставили:

1. Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад
2. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Мишљење број 1:
Покрајински завод за заштиту природе, Нови Сад

Покрајински завод за заштиту природе из Новог Сада у Мишљењу број 03 020-3672/2 од 03.12.2025. године констатовао је, увидом у мере заштите прописане Решењем о условима заштите природе број 020-2195/2 од 18.07.2025. , које је издао овај Завод, да су у предметни Нацрт одлуке интегрисани услови заштите природе издати Решењем.

Комисија за планове прихвата мишљење.

Мишљење број 2:
Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сад
Подосилац Мишљења број 41/8-2025 од 19.11.2025. године констатује да нема примедбе на предметни Нацрт, те да су подаци и услови издати од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада уграђени у исти.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

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.

Саставни део овог Извештаја представља Извештај обрађивача о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18).

Овај Извештај је саставни део Записника са 152. седнице Комисије за планове од 15.01.2026. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобраћаја _____

2. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх._____

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

4. Нада Милић,дипл.инж.арх._____

ВД Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

_____
Дејан Михајловић

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

Дана: 13.01.2026.

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду у Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду
(локалитет у Улици Радничка број 18)

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 17.11.2025. године, закључак број: 35-612/2025-II, да се утврђује Нацрт одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Радничка број 18), излаже на јавни увид у трајању од 30 радних дана и то од 18. новембра 2025. године до 29. децембра 2025. 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 „Соња Маринковић", Нови Сад, КЕј жртава рације број 4.

Јавна седница Комисије за планове, одржаће се 15. јануара 2025. године у Плавој сали Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, са почетком у 9,00 часова.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су три примедбе и 2 мишљења Покрајинског завода за заштиту природе и Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

1. Град Нови Сад-Градска управа за урбанизам и грађевинске послове;
2. Стамбена заједница објекта у Радничкој улици бр. 31 и 31а, Нови Сад и
3. Град Нови Сад-Градска управа за урбанизам и грађевинске послове.

1. Примедбу број 1 је поднела Градска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Школска улица број 3. У примедби се предлаже да се усагласи графички и текстуални део плана „како би се недвосмислено и једнозначно утврдио индекс заузетости до 50%, а сходно томе кориговати зону изградње приказану на графичком приказу број 3. План саобраћаја регулације и нивелације са планом инфраструктуре и планом озелењавања".

Примедба се прихвата

Образложење:

Кориговаће се графички приказ број 3 „План саобраћаја регулације и нивелације са планом инфраструктуре и планом озелењавања" тако да приказана зона изградње буде јаснија.

2. Примедбу је поднела стамбена заједница, власници станова и станари зграде у Радничкој улици бр. 31 и 31а из Новог Сада. Примедба се састоји из 6 делова:

1.**Насклад са затеченим урбаним амбијентом** јер се „Радничка улица и шире насеље у којем се налазе карактеришу **нижи објекти породичног и мањег колективног становања**", па би изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс нарушила „визуелни и амбијенталин идентитет улице и потпуно је **непримерена локалном урбанистичком контексту**". Вертикална доминација планираног објекта би био преседан и отворио би простор за даљу девастацију овог дела града. „Објекат позициониран на средини улице нема никаквог урбанистичког оправдања да висински одскаче од објеката које има у свом непосредном суседству", јер „нити је позициониран да постане репери (истакнут положајем саме парцеле) нити је на углу са другом улицом".

2.**Преоптерећење комуналне инфраструктуре.** „Постојећа водоводна, канализациона, електрична и саобраћајна инфраструктура није димензионисана за наглу и интензивну урбанизацију као што је изградња вишеспратница".

3.Саобраћајна неодрживост и мањак паркинг места јер је Радничка улица „постала **уска, са слабом пропусном моћи током дана**", а планирани објекат би „повећао оптерећење саобраћаја" и створио „**критичан дефицит паркинг места**" јер „на локацији не постоје адекватни капацитети, „а да ће постојећи слободни капацитети највероватније бити смањени градилиштем".

4.**Угрожавање права на осветљеност и приватност** јер ће „зграда ове висине **бацати сенку на околне куће**, што директно утиче на квалитет живота постојећих станара" (дневна светлост, визуелна и акустична изолација), што је у супротности са „гарантованим законима и међународним урбанистичким принципима".

5.**Уклањање зелених површина и еколошка штета** јер планирана изградња подразумева даљу „**бетонизацију уместо повећања зелене површине** и евентуалну сечу постојећег дрвећа" чиме се: „угрожава микроклима и погоршава квалитет ваздуха, појачава ефекат урбаног топлотног острва, уништава природна баријера за буку и прашину из улице".

6."**Драстичан пад квалитета живота за постојеће станаре** јер грађани који већ живе у Радничкој улици и околним улицама трпеће:

- **Додатну, сталну буку током вишемесечне и вишегодишње градње,**
- **загађење прашином, грађевинским отпадом и возилима,**
- **Пад вредности своје имовине,** због губитка погледа, светлости и мира,
- **Ризике за конструкциону стабилност постојећих објеката**" (као у случају околних објеката који су оштећени изградњом суда у Стражиловској улици)
- „Кумулативни ефекат вишегодишњих градилишта целом дужином Радничке улице довео је до претерне оптерећености саобраћајем, изградњом, локалима, буком, мањком паркинга и проточности ове некада лепе и мирне улице у Новом Саду"

Због свега изнетог подносиоци примедбе предлажу да се:

- „Онемогући изградња објекта спратности 2По+П+6+Пс на адреси Радничка 18" и
- „Ограничи максимална спратност објекта на П+4, у складу са амбијенталном целином и принципима одрживог развоја".

Примедба није основана

Образложење:

Спратност планираног објекта је у складу са спратношћу објеката у непосредном окружењу како суседних, на углу Радничке и Стражиловске улице, који су спратности П+6+Пк и нови објекат спратности до По+П+6 (пов.7), тако и других у непосредном окружењу. У том смислу, у овом делу Радничке улице, у периоду после другог светског рата, куће ниже спратности и индустријски објекти су замењене новим спратности до П+4+Пк (Радничка улица бр. 23, 31 и 31а) и више, и то спратности П+5+Пк (Радничка улица бр. 25, 26 и 28), П+6+Пк (Радничка улица бр. 24 и 43), до П+7(раван кров) (Радничка улица број 51а), П+11 (Радничка улица број 49 и 51) и друге, а неке су надограђене до спратности П+5 и П+6 (Радничка бр. 41, 41а и 41б и 47). Ове чињенице указују да планирани објекат у Радничкој број 18 није више спратности од других објеката у Радничкој улици, него просечне.

Планирани објекат, ако се упореди са оним који је већ планиран важећим планом, је готово исте површине основе, иако другачијег обликовања крова (планира се раван кров а не кос) висина објекта је приближно иста. Објекат је слободностојећи, односно удаљен је у односу на суседне објекте 12,5 m (према западу), 9,2 m (према истоку) а у односу на непарну страну Радничке улице удаљен је 19 m. Са јужне стране парцеле је планиран паркинг чије би озелењавање према уобичајеним правилима на сваком 4 паркинг месту, значајно допринело ублажавању загревања простора и заштитило простора од прашине.

Како је то наглашено и у текстуалном делу Плана који је био на јавном увиду, у случају да намена објекта није пословно-стамбена, него стамбено-пословна или

стамбена, основа објекта ће бити мања како би се задовољили минимални индекси изграђености парцеле за ове намена, како је то дефинисано Генерланим урбанистичким планом Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22).

Форма слободностојећег објекта, са оваквим удаљењима омогућава проток ваздуха и светла, а смањује задржавање прашине, за разлику од објеката у непрекинутом и делимично прекинутом низу непарне стране Радничке улице. У Плану је посебно наглашено задржавање дрвореда копривића, који је у процесу заштите, због чега је грађевинска линија планираног објекта повучена за 4 m од регулационе линије и готово 10 m од линије дрвореда. Озелењавању парцеле је посвећена посебна пажња па је на око 500 m парцеле, планирано озелењавање, како је то приказано на графичком приказу који је био изложен на јавном увиду. Такође, у Плану су дефинисани потребни капацитети свих инфраструктурних капацитета планираног објекта, између осталих и паркирања како за стамбене јединице тако и за пословне просторе, у складу са ригорознијим смерницама важећег Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2030. године, а како је то дефинисано у текстуланом делу плана који био на јавном увиду. На овај начин, све потребе за паркирањем корисника објекта, како стамбених јединица тако и пословних локала у делу приземне етаже, су решене у оквиру парцеле.

3. Примедбу је поднела I радска управа за урбанизам и грађевинске послове Града Новог Сада, Школска улица број 3. У примедби се предлаже да се „у циљу лакше организације мирујућег саобраћаја на грађевинској парцели предлаже се измена норматива за паркирање за пословни простор и то на начин да се уместо минимално три паркинг места на 100 m^2 бруто површине пословног простора планира једно паркинг место на 70 m^2 бруто пословног простора".

Примедба се прихвата

Образложење:

Биће коригован норматив паркирања за пословну намену тако да се планира једно паркинг место на 70 m^2 бруто пословног простора.

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

Директор:
Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.