РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-473/2017-II
Дана: 30. марта 2026. године
НОВИ САД

ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-473/2017-II од 30. марта 2026. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План 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 123. седници одржаној 30. марта 2026. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, доноси

З А К Љ У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Извештајем о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, Извештајем о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 174. седнице од 12.10.2017. године, Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду са 13. (јавне) седнице од 19.09.2018. године, Извештај о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид са 97. седнице од 04.07.2024. године и Извештај о обављеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду са 145. (јавне) седнице од 20.11.2025. године.

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

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

- 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 ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-473/2017-II
Дана: 30. марта 2026. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Жарко Мићин

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2024-443
25. септембар 2024. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

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

ВД НАЧЕЛНИЦЕ
Даница Матовић
Даница Матовић

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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине од 21,54 ha.

Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), обухваћени простор се намењује вишепородичном становању, општеградском центру, средњој школи и саобраћајним површинама. У оквиру ове стамбене зоне планирани су и обавезни садржаји јавних служби (предшколска установа и основна школа).

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници, 7. априла 2017. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16,

75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је највећи део обухваћеног простора намењен вишепородичном становању, а преостале површине су намењене јавним службама (предшколској установи, основној и средњој школи), саобраћајним површинама и аутоматској телефонској централи.

Планом генералне регулације је утврђено да је за обухваћени простор основ за реализацију план детаљне регулације.

Поред Плана генералне регулације од значаја за израду Плана су и Генерални урбанистички план и План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04), који је у моменту израде овог плана, био важећи плански основ за обухваћено подручје.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ ХИЈЕРАРХИЈСКОГ РЕДА

2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

(...)

<u>Вишепородично становање</u>

На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.“

(...)

Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те

висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.

Булевар Европе

Један од значајнијих праваца, новоформирани Булевар Европе, издваја изузетно широка регулација саобраћајнице. Из тог разлога, објекти уз регулацију су функцијом, а и формом, више усмерени на блокове чији су саставни део. Фронт булевара фомира се у складу са околним наменама и функцијама, уз могућности које обезбеђује позиција на правцу булевара.

Разликује се неколико просторних сегмената. Сегмент између Булевара цара Лазара и Футошке улице (без режијских саобраћајница) са објектима функционално оријентисаним ка Булевару, на већим парцелама. У наставку, према северу, регулација се знатно шири те се комуникација између наспрамних садржаја губи. Од Улице Бранка Бајића до Корнелија Станковића објекти, грађени на мањим парцелама, формирају затворене блокове, уз интензивно коришћење зелених површина унутар регулације Булевара. Следећи сегмент обухвата блокове Старе Детелинаре, са шематски постављеним објектима на јавним заједничким површинама, у зеленилу. На потезу уз западну регулацију могу се остварити просторни репери значајне спратности.

Вишепородично становање средњих и високих густина настало у зони трансформације породичног становања

Овај тип карактеристичан је за простор намењен становању у зони VI (Сајам–Детелинара), чија трансформација из породичног у вишепородично становање је скоро у потпуности завршена. Задржана је постојећа парцелација и урбана матрица. Формирани су хомогени, затворени блокови уједначених висина (најчешће П+3 до П+5) са објектима у низу постављеним на регулацију улице. Слободни простор парцеле уз стамбени објекат се користи најчешће за паркирање аутомобила. Приземља према улици имају пословну намену. Реализовано је вишепородично становање средњих и великих густина, уз минималне слободне површине и простор за паркирање. При даљем развоју овог простора треба испитати могућности за формирање слободних површина, на површинама јавних или осталих намена (специфични видови озелењавања, површине за одмор, игру деце, „урбани џепови“ ...).“

„Статус подручја становања са режимима уређења

<u>Статус подручја</u>

Подручја становања и подручја у којима становање није преовлађујућа намена добијају статус на основу кога се утврђују режими у Генералном урбанистичком плану и то:

- подручја са завршеним целинама;
- подручја перманентне реконструкције;
- подручја у којима су изражене екстремне вредности појединих показатеља (најчешће превелике густине насељености), као и морфолошки хетерогене целине;
- подручја на којима је неопходно спровести мере санације (бесправно запоседнути терени – локалитети Григовац, Каменичке ливаде, Ширине, Алибеговац);
- подручја проширења становања (изградња на слободним теренима Мишелука и Алибеговца, изградња на простору касарне на Југовићеву);
- угрожена подручја на којима су изграђени стамбени објекти (нестабилни терени и становање у непогодном природном и створеном окружењу).

Режими завршавања целина у односу на статус подручја становања

На подручјима која се сматрају завршеним целинама не планирају се промене односно веће интервенције у простору. Развој ће ићи у правцу одржавања и унапређења квалитета коришћења изграђене структуре.

Поједина подручја перманентне реконструкције су у великој мери реализована, претежно на основу новије планске документације, прилагођене потребама и условима на терену (нова Детелинара, Грбавица, делови стамбене зоне VII). На овим просторима се не планира повећање густине и индекса изграђености у односу на вредности дефинисане важећом документацијом.

За подручја са израженим екстремним густинама становања и морфолошки хетерогена подручја важи режим континуитета са важећом планском документацијом, с тим да треба инсистирати на чисто пословним објектима на прометним раскрсницама, када се планира висок степен искоришћености парцеле. Планске интервенције у циљу смањења густина и побољшавања услова становања треба да иду у правцу промене услова квалитета становања (посебни типови озелењавања, урбани џепови и сл.).“

„Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

Генералним урбанистичким планом се, за намену становања, утврђују одређени урбанистички параметри и правила и услови за планирање стамбених објеката, који служе као полазна основа за планове детаљније разраде.

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

(...)

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и

локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

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

„Вишепородично становање

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ha;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ha;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ha (вредности преко 500 ст/ha спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (...).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: **Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)**

ОБЛИК СТАНОВАЊА	**ПРАВИЛА**					**ПОКАЗАТЕЉИ**	
Вишепородично становање	**Величина парцеле m²**		**Ширина уличног фронта**		**Спратност**	**СЗ (%)**	**ИИ**
	мин.	**макс.**	**мин.**	**макс.**			
А. Вишепородично становање средњих густина **Зоне и парцеле са:**							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40 %	1,20–2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	

Б. Вишепородично становање високих густина **Зоне и парцеле са:**							
- слободностојећим објектим на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 [4]	1,25–3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркиирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

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

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

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

(...)

Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа.

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

Изузетци су могући на значајним саобраћајним правцима или у подручјима проширења становања – изградња на слободним теренима, и то на мањим површинама,

(једна парцела или један блок зграда), што би се утврдило плановима којима се разрађује Генерални урбанистички план. Висина ће се такође дефинисати планом детаљније разраде, у складу са конкретним условима локације, изграђене структуре у окружењу и потреба корисника, с тим да се не препоручују објекти за становање веће висине од 30 m, односно до висине у односу на коју се објекат категорише као високи објекат, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС", бр. 80/15, 67/17 и 103/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС", број 22/19).

Такође, становање је могуће и на вишим спратовима пословних објеката, у виду пословних апартмана. То је становање у намени пословања или општеградског центра.

Могућа одступања од утврђених правила

Величина парцеле

Одступање од дефинисане површине парцеле становања може износити до 10 %, осим за парцеле површине до 300 m^2, где се не толерише одступање. Већа одступања се толеришу само изузетно (већ изграђени суседни објекти, могућност етапне изградње и сл.).

Минимална ширина парцела код слободностојећих објеката или објеката у прекинутом низу може одступити до 10 % у односу на правила.

Плановима детаљне разраде може се условити максимална ширина парцеле како се не би нарушиле амбијенталне вредности окружења и поштовао ритам постављања објеката.

Спратност објеката

У зонама вишепородичног становања већих густина, већа спратност од 8 надземних етажа примењује се изузетно, када је то утврђено планом генералне регулације.

Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

Изградња и уређење угаоних парцела

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

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова.“

„Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.“

„Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

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

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

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

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

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

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

„Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали крећи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.“

„Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним

вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде.

„Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Како би се обезбедили ови капацитети, поред постојећих комплекса предшколских установа мрежом је утврђено 52 додатна локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Салајке, Клисе, Адица, Новог насеља, Булевара ослобођења око Железничке станице, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима. Централна кухиња лоцирана је у оквиру радне зоне „Север II“.

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Клисе, Адица, Новог насеља, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима.

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...).“

„У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и
- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		**Радијус (m)**	**Површина објекта по детету (m^2)**	**Површина комплекса по детету (m^2)**
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m^2)	**Површина комплекса по ученику (m^2)**	**Радијус (m)**
7,5	25	650

Табела број 15: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m^2)	**Површина комплекса по ученику (m^2)**
7,5	25

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.“

2.2. Извод из Плана генералне регулације

Просторна целина стамбена зона нова Детелинара, нарочито у својој западној зони, прошла је „кроз процес урбане трансформације која подразумева промену намена зона породичног становања у зоне вишепородичног становања, општестамбене зоне или зоне општеградског центра, уз постепену замену објеката. Новије вишепородично становање у полуотвореним или затвореним блоковима се формира у подручјима у

којима урбана реконструкција најчешће подразумева замену породичних објеката вишепородичним. Поред преовлађујуће намене вишепородичног становања, овај простор намењен је и комплексима две предшколске установе, основној школи, комплексима две средње школе, верском објекту и садржајима општеградског центра."

„Комплекси јавних служби

(...)

Сви планирани комплекси и објекти јавних служби, као и доградња постојећих објеката, реализоваће се по правилима уређења и грађења дефинисаним кроз даљу урбанистичку разраду."

Предшколске установе

Једна од планираних предшколских установа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Максималан индекс заузетости износи 25 %, у изузетним случајевима са толеранцијом до +10 %, када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса предшколских установа се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката предшколских установа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 150 cm, (зидани парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан)."

Основне школе

Једна од планираних основних школа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25 % са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката основних школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 cm (зидани парапетни део може бити максимално 100 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).“

Средње школе

Једна од планираних средњих школа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност планираних објеката средњих школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30 %, са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката средњих школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 cm (зидани парапетни део може бити максимално 100 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).“

Становање

„У највећем делу ове целине спроводи се режим постепене рекострукције из породичног у вишепородично становање. Породични објекти замењују се вишепородичним средњих и високих густина, до шест надземних етажа, који се граде на регулацији улица и формирају компактне затворене блокове. Ова трансформација је у великој мери реализована и завршаваће се према до сада утврђеним правилима.“

„СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локалитети који се спроводе на основу планова детаљне регулације и плана генералне регулације

Овим планом мењају се, или допуњују, неки урбанистички параметри или услови уређења и изградње дефинисани важећим плановима детаљне регулације. Ови

планови детаљне регулације остају на снази осим у оним деловима који су у супротности са овим планом, односно елементима који се овим планом мењају.

(...)

Просторни сегмент 8

Парцела број 5914 дели се на два дела. Део уз Улицу Цанкареву припаја се парцели број 5912, а дворишни део парцели број 5913, а према графичком приказу број 10.5. „Урбанистичка регулација – просторни сегмент 8“ у размери 1:1000. На овако формираним парцелама планира се изградња вишепородичних стамбених објеката према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

Просторни сегмент 9

На парцели број 6152/2, Улица Цанкарева број 5, не планира се изградња трансформаторске станице. У дворишном делу парцеле могућа је изградња приземних гаража, према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

(...)

Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Према препоруци Градског већа Града Новог Сада, за реализацију објеката јавних и јавних комуналних предузећа, јавних служби и других јавних установа, чија се изградња финансира средствима из буџета Града Новог Сада, потребно је расписати архитектонски конкурс, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

Препоручује се расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за објекте планиране на раскрсницама магистралних и главних градских саобраћајница, на репрезентативним градским локацијама, као и приликом имплементације нових објеката у постојећу физичку структуру високе вредности.“

„ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом се дефинишу општа правила парцелације по планираним наменама, док ће се специфична правила и услови парцелације, препарцелације и исправке граница парцела дефинисати на нивоу спровођења (...)

На простору нове Детелинаре (зона реконструкције) поштује се постојећа парцелација.

(...)

Парцеле јавних служби, специјализованих комплекса, комплекса Епархије бачке на Сајлову, као и планираних парковских површина и спортских комплекса, формираће се као јединствене парцеле, уз могућност фазне реализације до формирања коначне парцеле.“

„ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА

(...)

Дечије установе и школе треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја. Зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију. Ови потези имају функцију одвајања од осталих делова становања и треба да заузимају мин. 25 % зелене површине. Улазни делови обрађују се декоративном, парковском вегетацијом и разноликим цветним колоритом."

3. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је да се утврди намена земљишта, као и правила уређења и правила грађења, у складу са генералном наменом површина утврђеном Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, те дефинише начин реализације планираних садржаја.

Очекује се да ће се планским решењем, начином коришћења и уређења простора на подручју Плана остварити хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу и оних који се планирају, те да ће се створити услови за развој планираних садржаја. Дефинисањем правила уређења и правила грађења за уређење планираних намена омогућиће се реализација у складу са новим захтевима корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем.

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку осовина улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Стевана Мокрањца до пресека са осовином Улице браће Поповић, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Улице браће Поповић и осовину Улице Хаџи Рувимове до пресека са источном регулационом линијом Улице Веселина Маслеше. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати источну регулациону линију Улице Веселина Маслеше до пресека са осовином Улице Јанка Веселиновића, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице Јанка Веселиновића до осовинске тачке број 755. Даље, граница скреће ка северозападу, прати осовину Улице Мајке Јевросиме до пресека са продуженим правцем северне регулационе линије Улице Јанка Веселиновића, коју прати у правцу североистока до пресека са планираном западном регулационом линијом продужетка Улице Илије Бирчанина, затим пресеца парцелу број 5465/1 и долази до западне регулационе линије продужетка Улице Илије Бирчанина. Од ове тачке граница пресеца продужетак Улице Илије Бирчанина до планиране источне регулационе линије продужетака Улице Илије

Бирчанина коју прати до северне регулационе линије Улице Јанка Веселиновића и управним правцем долази до осовине Улице Јанка Веселиновића. Даље, граница скреће ка североистоку, прати осовину Улице Јанка Веселиновића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 21,54 ha.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор обухваћен Планом одликује наслеђена матрица улица са релативно правилном мрежом блокова и објектима вишепородичног становања, претежно спратности П+4+Пк, и, у мањем делу обухвата, објектима породичног становања.

Вишепородично становање, настало у процесу урбане трансформације која подразумева промену намена зона породичног становања у зоне вишепородичног станова, преовлађујућа је намена. Процес трансформације простора између улица Јанка Веселиновића, Илије Бирчанина, Хаџи Рувимове и Илије Бирчанина је у највећој мери завршен, тако да је преостао само мали број парцела са наслеђеним породичним становањем. Изграђени објекти су претежно спратности П+4+Пк, а уз Улицу Веселина Маслеше приземља објеката су изведена са повећаном спратном висином и галеријама у оквиру пословних простора (П+Г+4+Пк).

Породично становање је и даље преовлађујућа намена у блоку између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Илије Бирчанина, где није дошло до реализације планираних садржаја јавних служби.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Подела простора на урбанистичке целине

Обухваћени простор је мрежом саобраћајних површина подељен на 12 урбанистичких блокова, који се разликују по свом облику и површини. Девет блокова у потпуности је намењено вишепородичном становању, док су три блока, уз источну границу обухвата, намењена комплексима јавних служби (предшколској установи, основној и средњој школи).

1.2. Концепција уређења простора

Планом се обухваћени простор намењује вишепородичном становању високих густина, садржајима јавних служби из области образовања (предшколска установа,

основна и средња школа), телекомуникационом објекту, трансформаторским станицама и саобраћајним површинама.

Планским решењем се остварује континуитет са претходном планском документацијом, уз усклађивање са стањем на терену, с обзиром на то да је процес урбане трансформације простора готово завршен. На преосталим слободним парцелама намењеним вишепородичном становању дефинишу се услови за изградњу објеката у прекинутом и непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката. Спратност објеката се креће од П+4+Пк до П+Г+4+Пк, уз Улицу Веселина Маслеше, где се планирају приземља са већом спратном висином и галеријом у оквиру пословних простора.

Планирани објекти јавних служби из области образовања својим положајем у простору и капацитетом треба да задовоље потребе становништва, у складу са пројекцијама демографског развоја. Изградња објеката и уређење слободних простора припадајућих комплекса одвијаће се у складу са усмеравајућим правилима из Плана генералне регулације и уз поштовање свих прописа релевантних за дату област.

Максимална дозвољена спратност објекта предшколске установе износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор. Максималан индекс заузетости износи 25 %, у изузетним случајевима са толеранцијом до +10 %, када то захтевају просторни услови комплекса.

Максимална дозвољена спратност планираног објекта основне школе износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25 % са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

Максимална дозвољена спратност планираног објекта средње школе износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30 %, са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: **Нумерички показатељи**

Намене површина	**површина (ha)**	**(%)**
вишепородично становање високих густина	11,00	51,08
предшколска установа	0,59	2,73
основна школа	1,34	6,22
средња школа	1,73	8,05
телекомуникациони објекат	0,11	0,51
трансформаторске станице	0,01	0,04
саобраћајне површине	6,76	31,37
Укупна површина обухваћеног простора	**21,54**	**100,00**

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5191, 5192, 5213, 5229/2, 5230/2, 5231/2, 5270/2, 5272, 5274/2, 5276/2, 5277/2, 5278/2, 5279/2, 5465/3, 5491/2, 5492/2, 5493/2, 5495/2, 5497/2, 5498/2, 5499/2, 5500/2, 5501/2, 5502/2, 5504/2, 5505/2, 5506/2, 5508/2, 5509/2, 5510/2, 5511/2, 5513/2, 5515/2, 5516/2, 5517/2, 5519/2, 5521/2, 5523/1, 5524/1, 5781/2, 5782/2, 5783/2, 5787/2, 5789/2, 5790/2, 5792/2, 5794/2, 5796/2, 5798/2, 5799/2, 5800/2, 5802/2, 5804/2, 5805/2, 5814, 5873, 5874/2, 5876/2, 5877/2, 5879/2, 5881/2, 5883/2, 5885/2, 5887/2, 5888/2, 5889/2, 5890/2, 5891/2, 5893/2, 5895/2, 5896/2, 5898/2, 5900/2, 5902/2, 5904/2, 5911, 5912/2, 5914/3, 5915/2, 5917/2, 5919/2, 5921/2, 5923/2, 5925/2, 5927/2, 5929/2, 5931/2, 5931/3, 5932/2, 5934/2, 5936/2, 5938/2, 5940/2, 5942/2, 5944/2, 5946/2, 5949/2, 6126/2, 6126/3, 6127/2, 6128/2, 6130/2, 6132/2, 6134/2, 6136/2, 6138/2, 6140/2, 6142/2, 6144/2, 6146/3, 6148/2, 6149/2, 6151/2, 6153/2, 6154/2, 6156/2, 6158/2, 6160/2, 6162/2, 6163/2, 6164, 6165/2, 6166/2, 6167/2, 6169/2, 6171/2, 6173/2, 6175/2, 6177/2, 6179/2, 6181/2, 6183/2, 6184/2, 6185/2, 6185/3, 6186/2, 6187/2, 6189/2, 6191/2, 6193/2, 6195/2, 6197/2, 6199/2, 6200/2, 6201/2, 6202/2, 6203, 6204/2, 6204/3, 6205/2, 6206/2, 6207/2, 6208/2, 6210/1, 6214/2, 6216/2, 6218/2, 6220/2, 6222, 6224/2, 6226/2, 6228/2, 6230/2, 6232/2, 6234/2, 6236/2, 6238/2, 6239/2, 6240/2, 6243/2, 6244/2, 6245/2, 6246/2, 6247/2, 6248/2, 6250/2, 6251/2, 6252/2, 6253/2, 6254/2, 6255/2, 6256/2, 6257/2, 6259/2, 6261/2, 6263/2, 6264/2, 6265/2, 6266/1, 6266/2, 6268/2, 6270/2, 6271/2, 6273/2, 6274/2, 6276/2, 6278/2, 6282/4, 6282/5, 6282/6, 10463 и делови парцела бр. 5178, 5179, 5180, 5181, 5183, 5185, 5187, 5189, 5193/1, 5193/2, 5195/1, 5195/2, 5197, 5199, 5201, 5202, 5204, 5206, 5208, 5210, 5212, 5215, 5216, 5217, 5219, 5221, 5222, 5224, 5231/1, 5232, 5234, 5236, 5238, 5240, 5242, 5244, 5246, 5248, 5249, 5250, 5252, 5254, 5256, 5258, 5260, 5262, 5264, 5266, 5268, 5269, 5456, 5489, 5525, 5779/2, 5785, 5815, 5906, 5910, 5950, 6125, 6144/1, 6145, 6212, 6242, 6248/1, 6251/1, 6280, 6281, 6282/1, 6282/2, 6283, 6429/1, 6430/1, 6430/2, 10460, 10461, 10462, 10464, 10465;
- предшколска установа: делови парцела бр. 5206, 5208, 5210, 5212, 5248, 5249, 5250, 5252;
- основна школа: целе парцеле бр. 5194/1, 5194/2, 5196/1, 5196/2, 5198, 5200, 5203, 5255, 5259, 5261, 5263, 5267 и делови парцела бр. 5193/1, 5193/2, 5195/1, 5195/2, 5197, 5199, 5201, 5202, 5204, 5254, 5256, 5258, 5260, 5262, 5264, 5266;

- средња школа: целе парцеле бр. 5218, 5220, 5223, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229/1, 5233, 5235, 5237, 5241, 5245, 5247 и делови парцела бр. 5215, 5216, 5217, 5219, 5221, 5222, 5224, 5231/1, 5232, 5234, 5236, 5238, 5240, 5242, 5244, 5246, 6430/1;
- телекомуникациони објекат: цела парцела број 5492/1;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 5938/3, 6197/3.

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

2.2. План нивелације

Простор који се обухваћен Планом налази се на надморској висини од 77,50 m до 78,50 m. Најнижи терен је на југоисточном и југозападном делу подручја. Нагиби улица су минимални и износе испод 1 %.

Нивелете изграђених саобраћајница се задржавају, а нове улице се прилагођавају терену према графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000. На графичком приказу дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница и нагиб нивелете. Приликом издавања урбанистичко-техничких услова одредиће се нивелета заштитног тротоара објекта.

Планом нивелације дати су следећи елементи:
- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози – очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се

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

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћено подручје ограничено је:
- са севера Улицом Јанка Веселиновића,
- са истока Улицом Стевана Мокрањца,
- са југа Хаџи Рувимовом улицом,
- са запада Улицом Веселина Маслеше.

Улице Јанка Веселиновића и Хаџи Рувимове део су примарне саобраћајне мреже града преко које обухват овог плана има непосредан контакт са градским и ванградским подручјима што са саобраћајног аспекта овај простор чини добро повезаним и приступачним.

Јавни градски превоз одвија се Хаџи Рувимовом улицом.

Главни проблем становника на подручју Плана је евидентан недостатак паркинг-места за аутомобиле што је показала и анализа „Снимање расположивих капацитета за паркирање и дефинисање потребних капацитета, у сврху израде ПГР-а“ (Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, број: 1.7.3/16).

Планирано саобраћајно решење се ослања на постојећу мрежу саобраћајница. У највећем делу овог подручја изграђене су све саобраћајне површине у профилима улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи и бициклистичке стазе). Саобраћајно-техничке карактеристике коловоза и тротоара који данас постоје могу задовољавати захтеве и у будућности.

У одређеном броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, изградњу коловозног застора, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:
- изградња кружне раскрснице улица Јанка Веселиновића и Илије Бирчанина,
- изградња бициклистичких стаза и тротоара дуж улица Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина,
- изградња недостајућих бициклистичких стаза и тротоара дуж улица Хаџи Рувимове и Јанка Веселиновића.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града који су до сада били запостављени.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

На графичком приказу број 3 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

Мирујући саобраћај

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

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000 или на карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Бициклистичке стазе у обухвату Плана су реализоване на ободним саобраћајницама тј. делом у улицама Хаџи Рувимовој и Јанка Веселиновића. На осталим саобраћајницама бициклисти за кретање користе коловозне површине.

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

Пешачки пролази планирани су између блокова 9, 10, 11 и 12, као и између блокова 7 и 8, да би се успоставила боља комуникација и побољшало кретање пешака.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа реализована је у улицама Веселина Маслеше са профилима Ø 600 mm и Хаџи Рувимовој профилима Ø 250 mm, док је у свим осталим улицама изграђена секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm и Ø 100 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим планираним улицама, са повезивањем на постојећу мрежу.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Планом се омогућава реализација заливних система, уз захватање вода из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара.

Постојећа и планирана водоводна мрежа омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај и капацитети водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Постојећа примарна канализациона мрежа реализована је у Улици браће Поповић и Хаџи Рувимовој улици са профилом 320/170 cm, док је у свим осталим улицама изграђена канализациона мрежа са профилима од Ø 250 mm до Ø 600 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm у свим планираним улицама, са повезивањем на постојећу мрежу.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Постојећа и планирана канализациона мрежа, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора.

Положај и капацитети канализационе мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,50 до 78,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 74,60 до 74,80 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 5“. Од овог објекта ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полази мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се потребан број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:1000, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Уколико буде било потребе, планирана ТС у Улици Јанка Веселиновића градиће се у оквиру комплекса Поште Србије, на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. У комплексима планираних школа такође је потребно изградити нове ТС. Тачна локација ових ТС ће бити одређена у даљој пројектно-техничкој документацији. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза за каблове до ТС кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати пословни комплекси, објекти образовања и вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће топлана „Запад“, од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлана „Запад“ има довољно капацитета да омогући снабдевање свих будућих садржаја.

Из гасификационог система се могу снабдевати објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања мањих густина и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже која је изграђена на овом подручју. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

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

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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

3.6. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). Постојећи објекат електронских комуникација на углу улица Јанка Веселиновића и Светислава Касапиновића се задржава, уз могућност коришћења постојећег објекта и за друге делатности из области комуникација и електронских комуникација.

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније могу се постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператора, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса,

- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зеленило на простору обухваћеном Планом заступљено је у оквиру јавних површина (улично зеленило) и у оквиру осталих намена (зеленило у оквиру становања, зеленило школа и предшколских установа). Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризоати и задржати у највећој могућој мери.

Озелењавање површина јавне намене (предшколска установа, основна и средња школа, телекомуникациони објекат, саобраћајнице, паркинзи), као и површина у оквиру осталих намена (вишепородично становање високих густина), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. 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.

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански

длакави јасен (*Fraxinus pennyzlvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prumus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

У оквиру саобраћајница планира се поставка дрвореда који треба да се изведу према садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине профила дрвореди треба да буду једнострани, или двострани, укомбиновани са жбунастим врстама које попуњавају простор између стабала. Код планирања оваквих дрвореда, неопходно је обезбедити несметано кретање пешака од паркинга ка тротоару, односно објектима. Дуж планираних дрвореда, обавезно планирати заштитну ограду, како не би дошло до гажења и девастирања зелених површина од стране пешака. Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних површина, завршна обрада отвора за садњу дрвећа треба да буде у виду декоративне челичне решетке.

У улицама ужих профила, користити лишћарске врсте дрвећа ускопирамидалних крошњи, 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. Позицију дрвореда ускладити са позицијама грађевинске линије, како не би дошло до оштећења постојећих објеката. Такође, дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираних објеката одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда. Удаљеност дрвореда прецизно ће се утврдити кроз пројектну документацију, а све у зависности од позиције грађевинске линије и врсте дрвећа које ће се садити, као и од намене околних површина и типа објекта који се планира на обухваћеном простору.

Позиције стабала треба ускладити са колским и пешачким прилазима и улазима у објекте (пасажима). На графичком приказу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила" у размери 1:1000 приказане су оквирне позиције стабала у оквиру уличних профила. Тачне позиције одредиће се кроз будућу пројектно-техничку документацију.

У улицама где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблашице. Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима парцелама.

У улицама у којима је густ склоп подземних инсталација неопходно је укалупљивање коренових система заштитним фолијама или другим системима заштите, како не би дошло до оштећења инфраструктурног система.

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

Зелене просторе између тротоара и објеката, уколико постоје, треба оплеменити групацијама декоративне вегетације (ниско и средње високо шибље, перене, украсне траве и сл.). Ове просторе могуће је уредити и у виду алпинетума или их издићи у односу на коту терена формирање брдашаца или жардињера са декоративном вегетацијом.

На обухваћеном простору планиране су четири пешачке улице. Пешачка улица у продужетку Цанкареве улице је изведена са партерним и хортикултурним уређењем. Пешачка улица такође садржи дрворед као елемент декоративности, заштите и раздвајања намена. Планирана пешачка улица се налази у продужетку Цанкареве улице до Улице Стевана Мокрањца, и представља комбинацију партерне архитектуре и зеленила. Низ дрвећа у продужетку постојеће пешачке улице се наставља, а дрвеће ће бити засађено у отворе у бетону са обликованим металним решеткама које су у нивоу тротоара. Саднице треба да буду ниже или са обликованом крошњом. Због густине подземних инсталација, неопходно је укалупљивање кореновог система. Потребно је предвидети садњу и поставку озелењених жардињера које могу бити цветне или у комбинацији са ниским шибљем. На простору намењеном за одмориште могућа је и поставка фонтане, што би додатно допринело декоративности овог простора. Такође, потребно је планирати и мање дечије игралиште са подлогом од млевене гуме.

Између предшколске установе и основне школе и основне школе и стамбеног блока планиране су такође две пешачке улице ужих профила. Овде је могућа поставка покретних дрвореда и озелењених жардињера уз адекватан урбани мобилијар.

У пешачким зонама, где због распореда подземних инсталација није могућа садња високе и средње високе вегетације, обавезна је поставка заштитног зеленог зида на ободима парцела које окружују ту пешачку комуникацију. У циљу озелењавања простора и изолације садржаја на тим парцелама, потребно је да тај високи зид буде оплемењем пузавицама. Приликом одабира биљног материјала водити рачуна да се избегавају алергене и сорте са отровним деловима биљке.

Озелењавање комплекса средње, основне школе и предшколске установе саставни је елемент укупног уређења школског простора. Концепт уређења школског дворишта треба да је једноставан и рационално распоређених намена. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимално 40 % површине комплекса и опремљене садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Све наменске површине, делови за одмор, игралишта, стазе и школски врт, треба да су постављене у односу на школску зграду тако да не ометају наставу.

Треба обезбедити 50 % поплочаних површина (стазе, проширења, терени и сл.) и 50 % травнатих површина са одговарајућим средње високим и високим зеленилом. Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса ободом комлекса, како би се ови простори одвојили од околних намена. При избору врста потребно је водити рачуна да се изостави садња асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Површине у намени телекомуникациони објекат озеленити у складу са потребама и условима надлежних предузећа. Пожељна је поставка ободног заштитног појаса од високе или средње високе лишћарске вегетације. Остатак простора уредити у складу са просторним и другим ограничењима.

Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања високих густина потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше). Озелењене површине у оквиру наведене намене треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клупе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане у Генералном урбанистичком плану, и то на следећи начин:

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

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

Уколико се паркирање за објекте вишепородичног становања решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта

вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

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

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

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

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита културних добара

У евиденцији и документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

У документацији надлежног Завода је евидентиран Археолошки локалитет 9 – у Улици Јанка Чмелика број 6 случајно је, приликом извођења земљаних радова 1964. године, пронађена остава римског новца која се данас чува у Музеју Града Новог Сада.

У Улици Јанка Чмелика се утврђују археолошки надзор и појачана контрола земљаних радова приликом изградње или реконструкције објеката и инфраструктуре.

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

5.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 35/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда животна (становања и пословања).

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), односно у складу са важећим прописима коју регулишу ову област.

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

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

Заштита земљишта

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

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита ваздуха

С обзиром на то да је на простору у обухвату Плана претежна намена вишепородично становање, нису евидентиране активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

С обзиром на то да се на обухваћеном простору налазе значајније саобраћајнице, велики извор аерозагађења је саобраћај. Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишепородичног становања, предшколске установе, основне и средње школе, знатно ће се побољшати микроклиматски услови овог простора.

Заштита ваздуха на обухваћеном простору ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода остварiће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контролисани прихват или предтретман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предтретман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору Плана своје активности моју прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивњу акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени глист Града

Новог Сада“, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је: сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада; успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају: откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима, обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за провођење заштите од нејонизујућих зрачења, вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

С обзиром на то да се очекује велики број корисника на овом простору, неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом (идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу) у складу са важећом законском регулативом.

На подручју Плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ И ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Категорије терена према погодности за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана, заступљен је терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: 1,5–0,5 kg/cm²).

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини:

- старији речни нанос; глиновито-песковит; до извесног степена консолидован; и
- простор се налази у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на обухваћеном простору је чернозем на алувијалном наносу – карбонантни.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

Релативна влажност ваздуха креће се у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

Сеизмичност

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +- 1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

8. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, 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), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23), Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/23).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

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

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

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем Правилнику о техничким

стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

11.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

11.1.1. Вишепородично становање високих густина

Планира се изградња објеката на сопственој парцели, у прекинутом или непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката, који на тај начин формирају затворене или полузатворене блокове.

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели, уз дозвољена одступања до максимум 5 %.

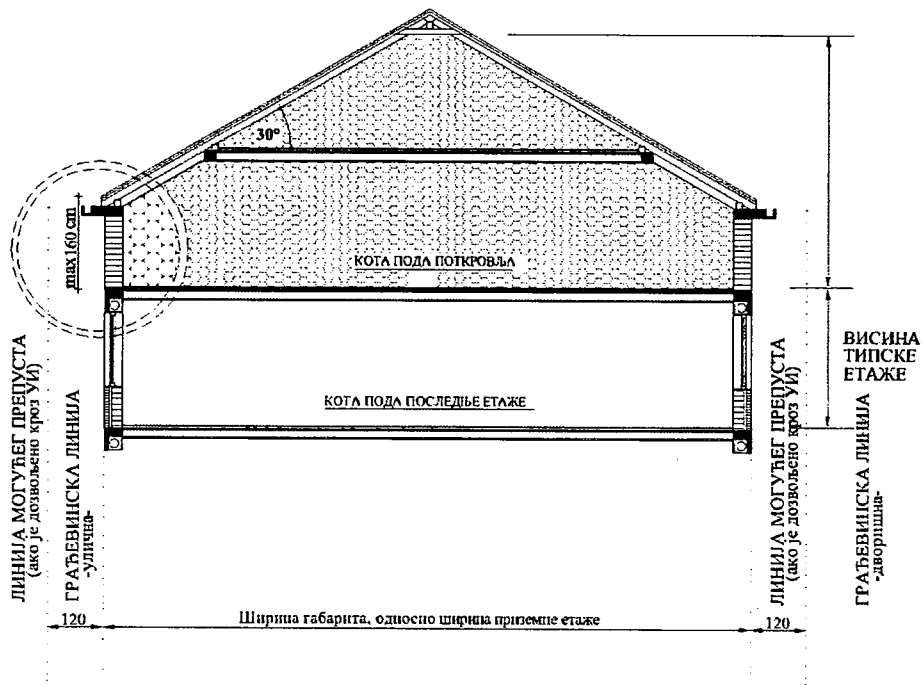
Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Спратност објеката је П+4+Пк у већем делу простора, осим уз Улицу Веселина Маслеше, где се планирају приземља са већом спратном висином и галеријом у оквиру пословних простора, тако да је спратност објеката П+Г+4+Пк.

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

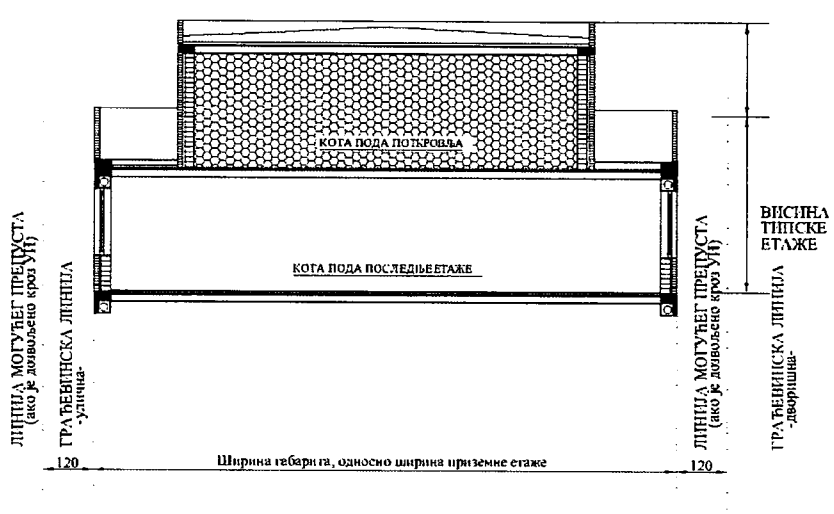
Озелењене површине треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривеног лимом сакривеног иза атике, или равним у зависности од непосредног окружења, а у складу са сликама бр. 1 и 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је 1,60 m.



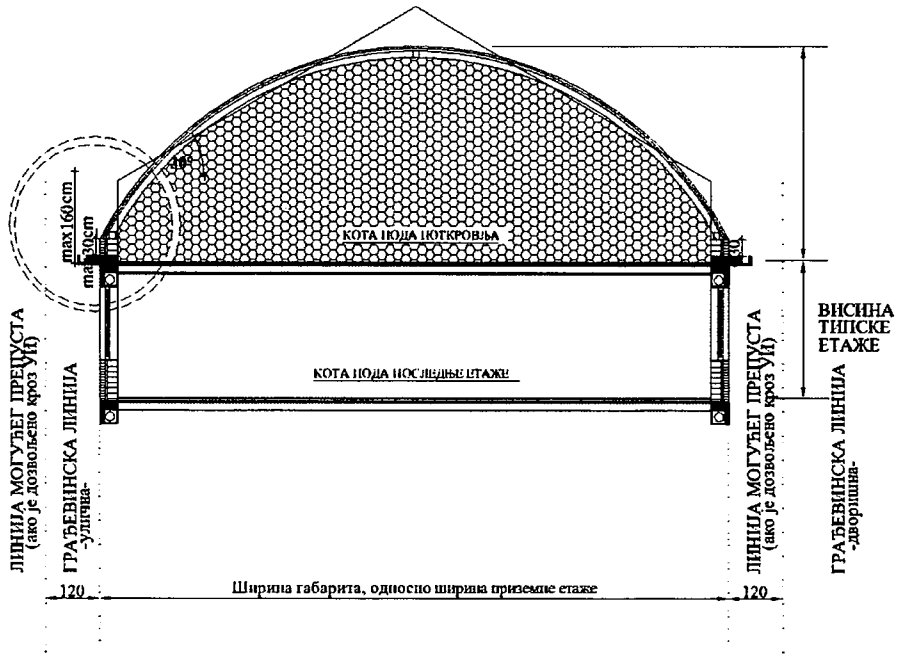
Слика број 1: **Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек**

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (за 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима).



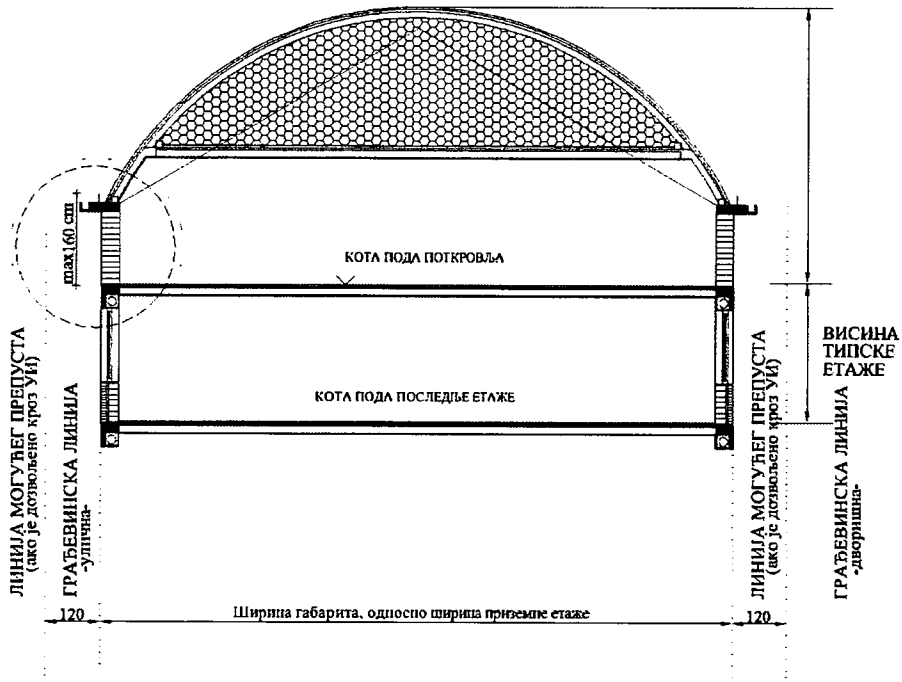
Слика број 2: **Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек**

Такође на овом простору планирају се и цилиндрични (лучни) кровови. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, а у оквиру пројекције попречног пресека косог крова са назитком од 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 3: **Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек**

Цилиндрични (лучни) кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 m, односно као описан око пројекције попречног пресека косог крова са назитком 1,6 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 4: **Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком – карактеристичан попречни пресек**

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

Дозвољава се изградња сутерена и подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 60 m² нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 27 m².

Паркирање се обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга и приземних гаража у дну парцеле, према графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000, где су дефинисане зоне изградње. Извођење приземних гаража није обавезно, могуће је и извођење само отворених паркинга.

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан, односно једно паркинг-место за 60 m² површине за пословање. Потребан број паркинг места утврђује се и у складу са одговарајућим нормативима за паркирање датим у поглављу број 11.1.8 „Нормативи за утврђивање минималног броја паркинг места”.

Код непрекинутог низа могуће је формирање пасажа, димензија 3,5 × 4 m.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

За све што није напред наведено примењују се услови за изградњу дати у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

11.1.2. Предшколска установа

Планира се комбинована предшколска установа максималног капацитета 240 деце.

Индекс заузетости парцеле је до 30 % унутар дефинисане зоне изградње, а индекс изграђености до 0,9.

Планирана спратност објеката је до П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор. Планирана висина назитка је 1,60 m.

Просторије за дневни боравак деце и дечија игралишта оријентисати према југу, југоистоку и истоку.

Комплекс оградити транспарентном оградом у комбинацији са зеленилом.

Објекте и слободне просторе комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност и слично) и поштовање нормираних вредности за предшколске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету.

Табела број 2: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		**Радијус (m)**	**Површина објекта по детету (m²)**	**Површина комплекса по детету (m²)**
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Простор намењен предшколској установи димензионисан је према оптималним нормираним вредностима датим у табели за мањи број деце у односу на максимални капацитет. Уколико се реализује предшколска установа са максималним капацитетом димензионисање ће се вршити према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 1/19, 16/22 и 6/23), којим је одређено да отвореног простора мора да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

11.1.3. Основна школа

Планира се потпуна основна школа за 600 ученика, са радом у једној смени.

Индекс заузетости парцеле је до 30 % унутар дефинисане зоне изградње, а индекс изграђености до 0,9.

Планирана спратност објеката је до П+2.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник", бр. 5/19 и 16/20).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у табели за школске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 4: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m^2)	**Површина комплекса по ученику (m^2)**	**Радијус (m)**
7,5	25	650

11.1.4. Средња школа

Планира се изградња школа за 600 ученика, са радом у једној смени.

Индекс заузетости парцеле је до 30 % унутар дефинисане зоне изградње, а индекс изграђености до 0,9.

Планирана спратност објеката је до П+2.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у табели за школске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 5: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m²)	Површина комплекса по ученику (m²)
7,5	25

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

11.1.5. Комплекс електронских комуникација (телекомуникациони објекат)

Постојећи комплекс са телекомуникационим објектом налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Светислава Касапиновића и задржава се, уз могућност коришћења постојећег објекта и за друге делатности из области комуникација и електронских комуникација и поштанских услуга.

Постојећи објекат је могуће доградити до максималног индекса заузетости 50 %, уз могућност надоградње или тоталне реконструкције, спратности до П+2. Планирана намена комплекса је пословна.

Реализацију надоградње или реконструкције објеката определиће корисник простора према свом програму развоја.

Простор за паркирање возила обезбедити у оквиру комплекса према нормативу једно паркинг-место за 70 m² бруто површине за пословање, односно у складу са одговарајућим нормативима за паркирање датим у поглављу број 11.1.8 „Нормативи за утврђивање минималног броја паркинг места".

11.1.6. Уређене јавне површине и саобраћајне површине

На свим уређеним јавним површинама предвидети одговарајуће поплочавање, хортикултурно уређење и озелењавање и постављање урбаног мобилијара. Иако је реч о просторно независним површинама, потребно је да се постигне обликовна и стилска усаглашеност.

У оквиру обухваћеног простора планиране су три пешачке улице, које ће се хотиикултурно и партерно уредити и које ће на тај начин постати место окупљања становника.

С обзиром на то да чесма у било ком облику оплемењује јавни простор и доприноси повећању квалитета градског простора и удобности живота његових житеља, могуће је постављање јавних чесми у оквиру површина јавне намене, пре свега уређених јавних површина. Само постављање на јавну површину и прикључење на јавну градску водоводну мрежу скоро у потпуности гарантује доступност воде и јавних чесми свим корисницима. О приступачности је неопходно водити рачуна приликом партерног уређења, и одабира техничког и дизајнерског решења јавне чесме, где је могуће промовисати и применити „дизајн за све" или „универзални дизајн". Приликом одабира локација треба водити рачуна и о безбедности корисника, али и саме чесме,

што се може постићи адекватним позиционирањем у простору, али и увођењем додатних безбедносних мера као што су додатно осветљење, видео надзор и слично. За функционисање јавне чесме неопходно је обезбедити прикључак на градску водоводну и градску канализациону мрежу, а према техничким условима које треба прибавити од Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад. Уколико дизајн и техничко решење изискују, алтернативно је потребно омогућити прикључке и на остале инфраструктурне мреже (електро инсталација, Wi-Fi и слично).

11.1.7. Специфични услови за појединачне локалитете

На простору који је обухваћен Планом налазе се два локалитета (локалитети 8 и 9) за које су основ за реализацију и план генералне регулације и план детаљне регулације. За ова два локалитета су Планом генералне регулације промењени или допуњени неки урбанистички параметри параметри или услови уређења и изградње дефинисани важећим плановима детаљне регулације. На графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000 обележени су наведени локалитети.

11.1.8. Нормативи за утврђивање минималног броја паркинг места

Табела: Минималан број паркинг места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта

Врста објекта	**Минималан број паркинг места (ПМ):**
Вишепородично становање	1,3 ПМ на једну стамбену јединицу
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.:	1 ПМ на 50 m² (нето површине)*
Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.):	1 ПМ на 100 m² (нето површине)*
Трговина и сл.:	1 ПМ на 30 m² (нето површине)**
Угоститељски објекти:	1 ПМ на 15 m² (нето површине)***
Хотел:	1 ПМ на 40 m² (нето површине)*
Магацински објекти	1 ПМ на 200 m² (нето површине)
Спортски објекат	20 ПМ на 100 места за седење на трибинама
Биоскоп, позориште, аудиторијум и сл.	20 ПМ на 100 места за седење

*Приликом обрачуна паркинг места за: управне зграде, банке, пословне и административне објекте, образовне установе и хотеле, не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), санитарне чворове и зелене проходне терасе.

**Приликом обрачуна паркинг места за трговине, продајне центре, производне и индустријске објекте, не рачунају се површине намењене магацинском простору и санитарним чворовима.

***Приликом обрачуна паркинг места за угоститељске објекте, не рачунају се површине за комуникацију, кухињски и магацински простор, ни површине за санитарне чворове, већ само простор за боравак гостију.

По истим нормативима из табеле потребно је обезбедити и паркинг места за бицикле, од чега најмање половина мора бити смештана у наткривеним просторима (бицикланама).

Паркирање мотоцикла, тротинета, теретних и других врста возила обезбеђује се такође на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, а у складу са потребама и функцијом будућих намена.

11.1.9. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплексе јавних служби – основну и средњу школу.

11.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

11.2.1. Услови за уређење саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19, 128/20 – др. закон и 76/23),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

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

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

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

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

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају потребе за једним колским прилазом и да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Објекти у привредним и индустријским зонама морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

Приликом нове изградње, за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Поред паркинга за аутомобиле мора се обезбедити минимално исти број и паркинга за бицикле. Ово правило важи за све намене подједнако.

Са аспекта паркирања возила, промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање.

Паркирање решавати обележавањем паркинг-места, а не изградњом гаражних места (боксова).

Приликом изградње објеката вишепородичног становања треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета паркинга за путничке аутомобиле.

Поред бициклистичких стаза Планом се оставља могућност и изградње бициклистичких паркинга иако они нису уцртани на графичком приказу.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори), дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, како је приказано на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000. Попречни профили планиране уличне мреже саставни су део овог плана.

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом), који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

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

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

На осталом гарђевинском земљишту у реализованим урбанистичким блоковима у којима је евидентан недостатак паркинг-места, препоручује се примена независних аутоматизованих система паркирања (појединачне или двоструке платформе, палетна или регална паркиралишта), као и система за лакше маневрисање и испаркиравање возила са паркинг-места (ротационе или транслаторне платформе). Уколико би дошло до реализације ових система, остатак простора на парцели који се користио за паркирање може се искористити за реализацију отворених дечијих игралишта или уређене зелене површине.

11.2.2. Услови за изградњу и прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm, а опште канализације 250 mm.

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

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

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

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

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

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

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

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 20 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником од DN 200 mm.

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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

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

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

11.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). За прикључење објеката са максималном снагом преко 200 kW мерење утрошене електричне енергије врши се на средњем напону и у том случају обавеза инвеститора је да планира изградњу сопствене ТС.

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

Услови за прикључење на врeловодну мрежу

Прикључење објеката у систем решити изградњом прикључка на постојећу или планирану врeловодну мрежу. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплексе јавних служби – основну и средњу школу.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора А4

1.2 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену

између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду – графички приказ број 3: План претежне намене површина...1:10000

2. План намене површина.....1:1000
3. Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације..1:1000
4. План регулације површина јавне намене.....1:1000
5. План водне инфраструктуре.....1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....1:1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....1:1000

– Попречни профили.....1:100/ 1:200.

План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04) и План детаљне регулације блокова уз улицу Корнелија Станковића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 2/07, 31/10 и 33/21) у делу за који се доноси овај план.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе, односно града.

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

Скупштина Града Новог Сада је на XVIII седници 7. априла 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, обављен је у периоду од 5. маја 2017. године до 19. маја 2017. године. У току трајања раног јавног увида достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 166. седници одржаној 16. августа 2017. године и на 174. седници одржаној 12. октобра 2017. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је изложен на јавни увид у периоду од 23. марта 2018. године до 21. априла 2018. године. У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби у року и 1 (једна) примедба након рока.

Након спроведеног јавног увида Комисија за планове је на 13. седници одржаној 19. септембра 2018. године, разматрала Извештај о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 81. седници одржаној 14. марта 2024. године и 97. седници одржаној 4. јула 2024. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, о чему је сачинила Извештај број V-35-473/17 од 4. јула 2024. године. Комисија за планове је закључила да је потребно нацт плана изложити у целости на поновни јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је изложен на поновни јавни увид у периоду од 15 дана и то од 3. октобра 2025. године до 17. октобра 2025. године. У току поновног јавног увида достављено је 49 (четрдесетдевет) примедби на Нацрт плана и 4 (четири) мишљења ималаца јавних овлашћења.

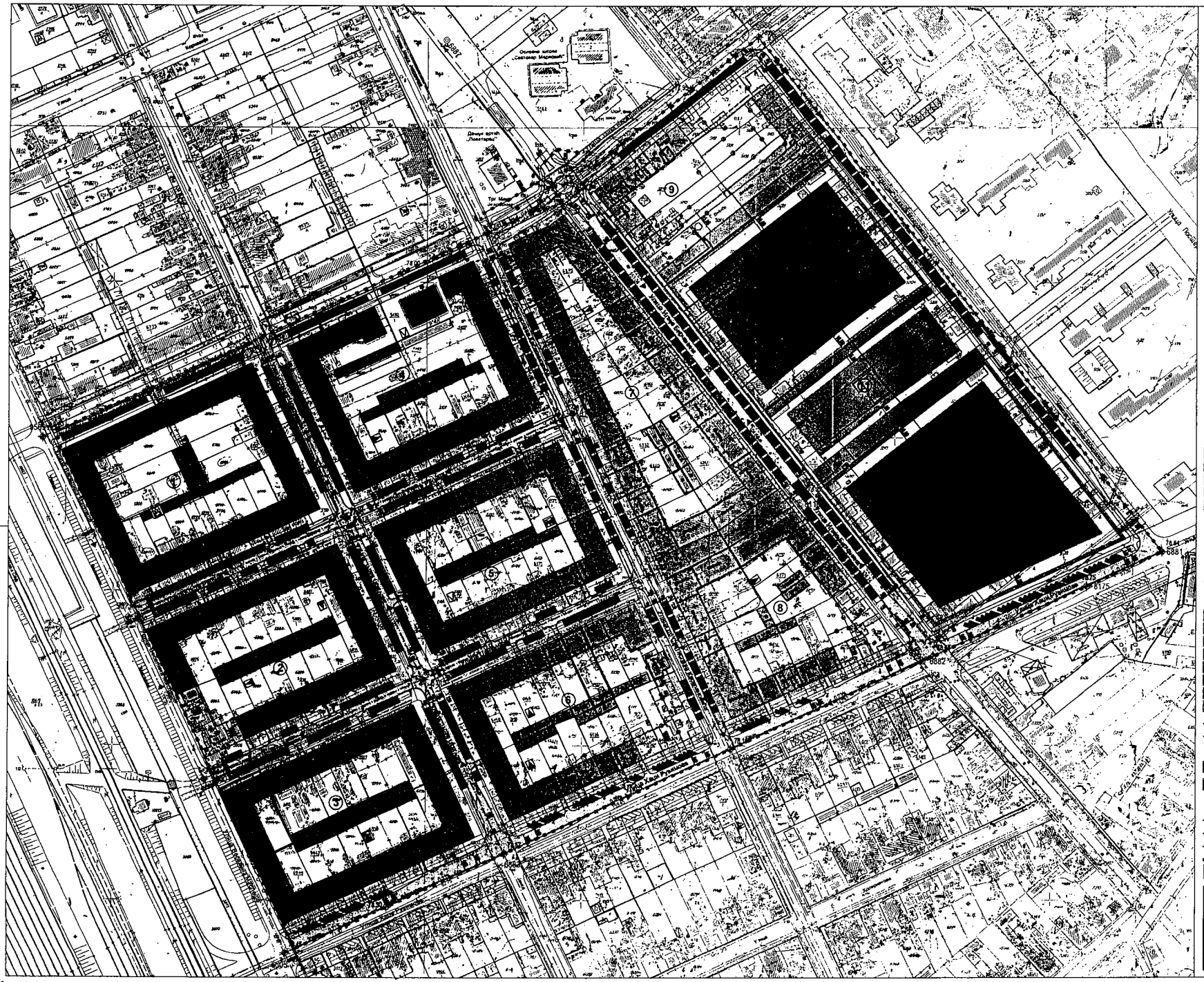
Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду обухваћено је подручје у Катастарској општини Нови Сад I, површине од 21,54 ha.

Према Плану генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план), највећи део обухваћеног простора намењен је вишепородичном становању, а преостале површине су намењене јавним службама (предшколској установи, основној и средњој школи), саобраћајним површинама и аутоматској телефонској централи.

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

Посебне услове за израду Плана доставили су „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; Јавно предузеће „Пошта Србије“, Београд; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

бр.	Y	X
597	7407720.74	5013592.72
598	7407587.62	5013543.18
599	7407562.63	5013533.88
600	7407562.63	5013533.88
601	7407556.11	5013531.46
602	7407554.77	5013530.96
603	7407554.77	5013530.96
604	7407554.77	5013530.96
605	7407554.77	5013530.96
606	7407554.77	5013530.96
607	7407554.77	5013530.96
608	7407554.77	5013530.96
609	7407554.77	5013530.96
610	7407554.77	5013530.96
611	7407554.77	5013530.96
612	7407554.77	5013530.96
613	7407554.77	5013530.96
614	7407554.77	5013530.96
615	7407554.77	5013530.96
616	7407554.77	5013530.96
617	7407554.77	5013530.96
618	7407554.77	5013530.96
619	7407554.77	5013530.96
620	7407554.77	5013530.96
621	7407554.77	5013530.96
622	7407554.77	5013530.96
623	7407554.77	5013530.96
624	7407554.77	5013530.96
625	7407554.77	5013530.96
626	7407554.77	5013530.96
627	7407554.77	5013530.96
628	7407554.77	5013530.96
629	7407554.77	5013530.96
630	7407554.77	5013530.96
631	7407554.77	5013530.96
632	7407554.77	5013530.96
633	7407554.77	5013530.96
634	7407554.77	5013530.96
635	7407554.77	5013530.96
636	7407554.77	5013530.96
637	7407554.77	5013530.96
638	7407554.77	5013530.96
639	7407554.77	5013530.96
640	7407554.77	5013530.96
641	7407554.77	5013530.96

САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

- коловоз
- пешачка улица
- пун плато
- паркинг
- бициклистичка стаза
- осовина
- 273 осовинска тачка
- 79.05 нивелета
- 0.28% 115.97 нагиб нивелете (%) растојања (m)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ

- постојећи вишепородични стамбени објекти који се задржавају
- започета реализација вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње објеката предшколске установе
- зона изградње објеката основне школе
- зона изградње објеката средње школе
- зона изградње телекомуникационог објекта
- трансформаторске станице
- грађевинска линија
- грађевинска линија спратова
- П+4+Пк спратност објеката
- целина за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта
- локалитети за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације
- (1) број урбанистичког блока
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- планирана регулациона линија
- обавезно ободиљавање парцела
- граница обухвата плана

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧНИЋ

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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	Ч. ТЕШИЋ, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 0000 03	НАЗИВ КАРТЕ	РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	Д. ЈОВАНОВ, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 0000 03 Ч. ТЕШИЋ, дипл. инж. арх. бр. лиценце 300 0000 03 Т. ВУРСАТ, дипл. инж. арх.	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т. ВУРСАТ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ	РАЗМЕРА	БРОЈ
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.21/18	12.2025.	1:1000	3

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),

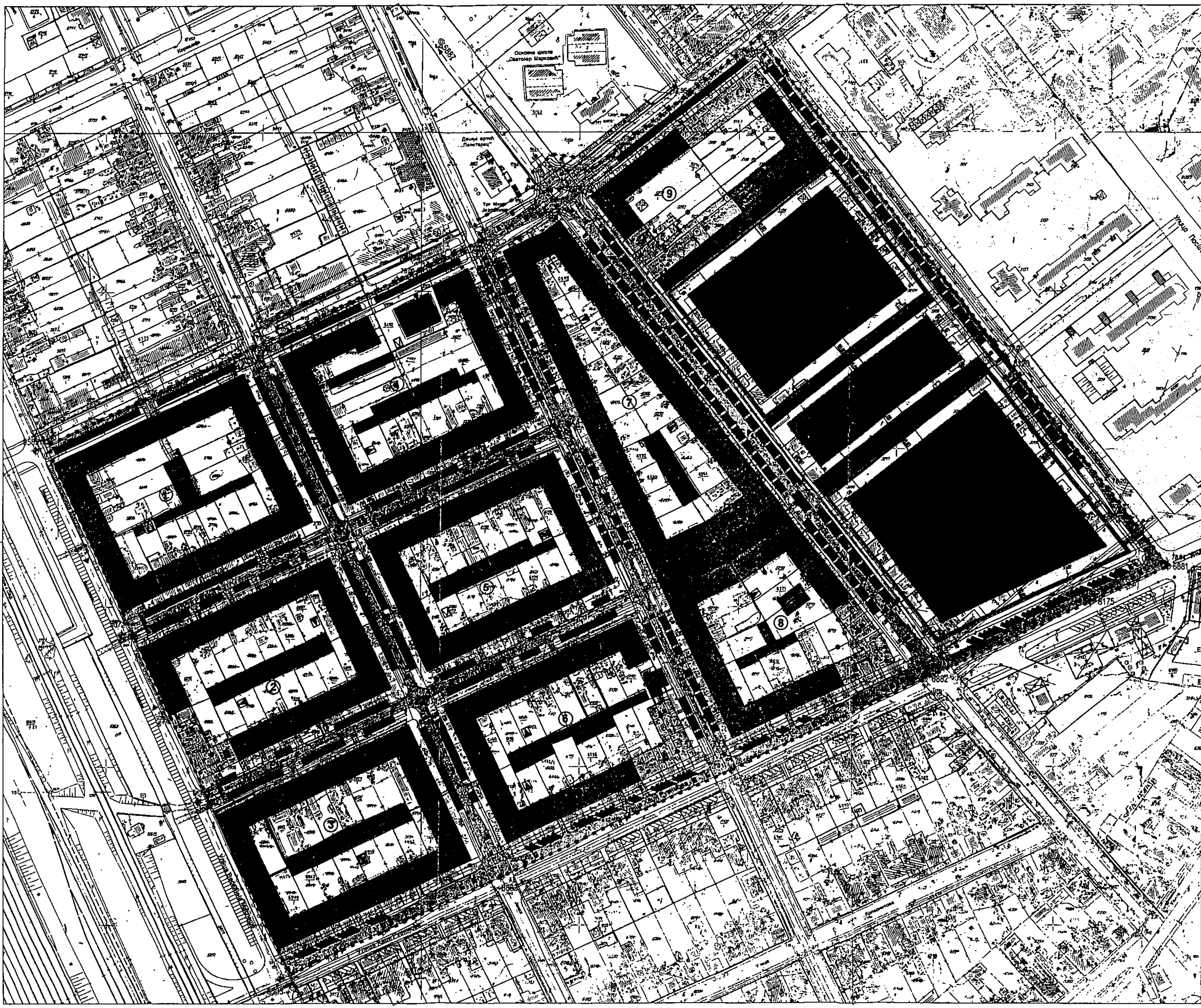
ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ:

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

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ
Милица М. Зличић
дипл. инж. арх.
200 1127 09
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

У Новом Саду, 26.12.2025. године



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X
507	7407109.74	5013282.72
766	7407307.02	5013564.16
775	7407138.63	5013532.45
776	7407142.60	5013316.62
783	7407771.17	5013547.84
1436	7407468.44	5013524.62
1500	7407150.99	5013177.79
6583	7407211.19	5013065.64
6881	7407771.52	5013323.64
6882	7407610.13	5013254.62
6883	7407950.91	5013130.56
6884	7407194.04	5013464.60
6885	7407303.58	5013557.51
6886	7407512.35	5013659.39
6887	7407267.24	5013707.94
7196	7407495.53	5013197.62
8115	7407298.15	5013242.92
8116	7407535.60	5013354.04
8117	7407393.37	5013415.63
8118	7407240.06	5013347.92
8120	7407660.63	5013458.24
8175	7407723.00	5013303.31
9589	7407034.90	5013339.60

САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

- коловоз
- пешачка улица
- пун плато
- паркинг
- бициклистичка стаза
- осовина
- ◎ 273 осовинска тачка
- 79.05 нивелета
- 0.28% / 115.97 нагиб нивелете (%) растојање (m)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ

- постојећи вишепородични стамбени објекти који се задржавају
- започета реализација вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње објеката предшколске установе
- зона изградње објеката основне школе
- зона изградње објеката средње школе
- зона изградње телекомуникационог објекта
- трансформаторске станице
- грађевинска линија
- грађевинска линија спратова
- спратност објеката
- целина за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта
- локалитети за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације
- ① број урбанистичког блока
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- планирана регулациона линија
- обавезно обједињавање парцела
- граница обухвата плана

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧИНИЋ

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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. ЗЛАЧИЋ, дипл. инж. арх.; К. КУЗМАНОВИЋ ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх.	НАЗИВ КАРТЕ	РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	[illegible]	НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Т. БУРСАћ, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.21/16	12.2025	1:1000	3

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-473/17
Дана: 04.07.2024. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ПОНОВНИ ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду пре излагања на поновни јавни увид, обављена је на 97. седници Комисије за планове која је одржана дана 04.07.2024. године у АМФИТЕАТРУ ЈП „СПОРТСКИ И ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР ВОЈВОДИНА“ Нови Сад, Сутјеска број 2.

97 седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Радосав Шћепановић, чланови Комисије.

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

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, усвојена на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада од 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05. маја до 19. маја 2017. године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 166. седници одржаној 16.08.2017. године и на 174. седници одржаној 12.10.2017. године, и том приликом дала позитивно мишљење на исту уз мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 23. марта до 21. априла 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. марта 2018. године). У току јавног увида достављено је седам (7) примедби, а после остављеног рока за достављање примедби још једна (1) примедба на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 13. (јавној) седници, одржаној 19.09. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.09.2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

На 81. седници одржаној 14.03.2024. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове одлаже доношење коначног става поводом разматрања Нацрта плана уз констатацију да је потребно извршити корекције истог и ускладити га са изменама Закона о планирању и изградњи и подзаконским актима, ускладити га са планском документацијом вишег реда (Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада до 2030. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 33/22) и Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-испр, 09/20, 59/21 и 42/22), исходовати поново услове за израду плана који су истекли, кориговати графички део тако да се не планирају парцеле за трансформаторске станице и уз коригован Нацрт плана доставити и образложење обрађивача о новонасталим потребама корекције Нацрта плана у складу са стањем на терену, потребама корисника простора и протека времена.

На 97. седници одржаној 04.07.2024. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове сматра да је потребно извршити следеће корекције Нацрта плана:

- у делу Нацрта плана 11.1.1. Вишепородично становање високих густина, код непрекинутог низа предвидети могућност формирања пасажа, а не обавезу;
- у северном делу графичког приказа локалитета брисати саобраћајно-колске приступе;
- индексе заузетости формирати у складу са посебним правилима Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030. године.

Том приликом Комисија за планове је закључила да прихвата коригован Нацрт плана уз обавезу излагања Нацрта плана у целости на поновни јавни увид.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон, 09/20, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 97. седнице Комисије за планове од 04.07.2024. 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.

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-35-473/2017
Дана: 20.11.2025. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 145. (јавној) седници која је одржана дана 20.11.2025. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, Нови Сад, у плавој сали, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

145. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, 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 Града Новог Сада, Градске управе за заштиту животне средине Града Новог Сада и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције 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 плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду усвојена на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада од 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05. маја 2017. године до 19. маја 2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 166. седници одржаној 16.08.2017. године и на 174. седници одржаној 12.10.2017. године, и том приликом дала позитивно мишљење на исту уз мање корекције.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду изложен на јавни увид у периоду од 23. марта до 21. априла 2018.године (чије је оглашавање објављено у листу „Дневник“ од 22. марта 2018.године). У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби, а после остављеног рока за достављање примедби још 1 (једна) примедба на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 13. (јавној) седници, одржаној 19.09.2018.године (чије је одржавање објављено у листу „Дневник“ од 18.09.2018.године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

На 81.седници одржаној 14.03.2024. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове одлаже доношење коначног става поводом разматрања Нацрта плана уз констатацију да је потребно извршити корекције истог и ускладити га са изменама Закона о планирању и изградњи и подзаконским актима, ускладити га са планском документацијом вишег реда (Генералним урбанистичким планом Града Новог Сада до 2030.године („Службени лист Града Новог Сада“ број 33/22) и Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19-испр, 09/20, 59/21 и 42/22), исходовати поново услове за израду плана који су истекли, кориговати графички део тако да се не планирају парцеле трансформаторске станице и уз коригован Нацрт плана доставити и образложење обрађивача о новонасталим потребама корекције Нацрта плана у складу са стањем на терену, потребама корисника простора и протека времена.

На 97. седници одржаној 04.07.2024. године, поводом разматрања Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове сматра да је потребно извршити следеће корекције Нацрта плана:

- У делу Нацрта плана 11.1.1 Вишепородично становање високих густина, код непрекинутог низа предвидети могућност формирања пасажа, а не обавезу;
- У северном делу графичког приказа локалитета преиспитати саобраћајно-колске приступе;
- Индексе заузетости формирати у складу са посебним правилима Генералног урбанистичког плана Града Новог Сада до 2030.године.

Том приликом Комисија за планове је закључила да прихвата коригован Нацрт плана уз обавезу излагања Нацрта плана у целости на поновни јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду је изложен на поновни јавни увид у периоду од 15 дана и то од 03. октобра 2025. године до 17. октобра 2025. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 03.10.2025. године).

У току поновљеног јавног увида достављене су 49 (четрдесетдевет) примедби на Нацрт плана и 4 (четири) мишљења ималаца јавних овлашћења.

Одржавање јавне седнице Комисије за планове објављено је у Дневном листу „Дневник“ дана 03.10.2025. године (заједно са текстом огласа за јавни увид) а промена места одржавања јавне седнице оглашена је у дневном листу „Дневник“ дана 17.11.2025. године. Оба обавештења објављена су и на интернет страни Града Новог Сада.

На 145. (јавној) седници одржаној дана 20.11.2025. године, Комисија за планове је разматрала пристигле примедбе и мишљења ималаца јавних овлашћења. Том приликом Комисија је закључила:

Примедбе, предлоге и сугестије су доставили:

1. DOO EMERALD HILL NOVI SAD,
2. Стамбена заједница Пастерова 26,
3. Милош Арбанас,
4. породица Симић,
5. Радован Симић,
6. ЈКП „Градско зеленило” Нови Сад,
7. Анета Вујовић,
8. Јелена Продановић,
9. Вида Јовичић,
10. Даниела Чегар,
11. Биљана Ласица,
12. Оливера Гајић,
13. Јасна Јеловац,
14. Мирјана Зечевић,
15. Гордана Малешевић,
16. Ђорђе Марковић,
17. Маја Пистолић,
18. Милица Пејић,
19. Јелена Буљугић,
20. Стефан Халапа,
21. GRAVITON DOO NOVI SAD,
22. Месна заједница Детелинара,
23. Горан Елезовић,
24. Марко Сворцан,
25. Мирјана Павловић,
26. Пеђа Живановић,
27. Бранислав Козарчић (две исте примедбе),
28. Јована Даљев,
29. Светлана Радоњић,
30. Зоран Радоњић (две исте примедбе),
31. Дејан Крчмар,
32. Дијана Ракић,
33. Марко Николић,
34. Стамбена заједница Јанка Веселиновића 21 и 23,

35. др Милица Рат,
36. Момчило Кецман,
37. Рада Батинић,
38. Никола Родић,
39. Миљана Мишулић,
40. др Татјана Кочетов Мишулић,
41. Филип Стајковић,
42. Сандра Стајковић,
43. Маја Пистолић,
44. Јован Гут, Схитал Пури, Саша Чарубџић, Сузана Шпис, Кароль Барањи, Владан Грбовић, Владимир Миливојевић, Снежана Миркоњев, Јожеф Ласло, Тања Торњански, Милица Брзић, Душан Добросављев, Ђорђе Гршић, Слободанка Остојић, Ибоља Миковић, Биљана Милновић, Драган Илић (Обрад Илић)
45. Стамбена заједница Пастерова 28,
46. Стамбена заједница Пастерова 20,
47. Стамбена заједница Пастерова 22,
48. Стамбена заједница Пастерова 24, и
49. ЈП „Пошта Србије" РЈ „Нови Сад".

Мишљења су доставили:

1. ЕПС а.д. Београд,
2. Телеком Србија а.д. Београд,
3. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, и
4. ЈП „Пошта Србије" Београд.

Примедба број 1:

DOO „EMERALD HILL" NOVI SAD, Булевар војводе Степе 52 Нови Сад, доставило је примедбу која се односи на парцеле бр. 5178, 5181/1, 5181/2, 5182, 5183/1, 5183/2, 5184, 5187/1, 5187/2, 5189/1 и 5189/2 КО Нови Сад I, чији је власник. Примедба се односи и на парцеле бр. 5185/1, 5186 и 5188 КО Нови Сад I, за које је у току поступак отуђења грађевинског земљишта, као и на суседне парцеле бр. 5179 и 5180 КО Нови Сад I.

У примедби се наводи да су на основу важећег Плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99, 12/03 и 19/04) за парцеле бр. 5181/1, 5182, 5183/1, 5184, 5185/1, 5186, 5188, 5187/1 и 5189/1 КО Нови Сад I издати локацијски услови ROP-NSD-12874-LOCH-2/2025 од 15.07.2025. године.

Предлог је да се план усклади са издатим локацијским условима и пројектним решењем, а да се за суседне парцеле бр. 5178, 5179 и 5180 КО Нови Сад I предвиди другачије решење од оног у нацрту плана, тако да се планирају два објекта којима би се завршили већ започети низови зграда и сакрили забатни зидови (предлог је дат у оквиру примедбе). С обзиром да галерија није планирана важећим планом, па је самим тим и нема ни у локацијским условима, предлог је да се не планира у новом решењу, тако да спратност буде П+4+Пк.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на парцеле бр. 5178, 5179 и 5180 КО Нови Сад I.
Комисија за планове сматра да је потребно задржати планско решење из Нацрта плана и планирати објекат вишепородичног становања на углу Ул. Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца, на парцелама бр. 5178, 5179 и 5180 КО Нови Сад I с тим да се коригује спратност у складу са објектима за које су издати лакацијски услови. Зону изградње објекта проширити до границе са парцелама 5182 и 5181/1 и допунити правила грађења тако да та зона представља етажу приземља а спратне етаже потребно је увући за 2,5 м од граница са суседним парцелама.

Примедба број 2:

Стамбена заједница Пастерова 26 доставила је примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,3 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта,
- планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а делом не прихвата примедбу. Неоснован је део који се тиче норматива за обезбеђивање потребног броја паркинг/гаражних места јер је тај норматив наведен у Нацрту плана и то: „од 1,3 до 1,5 паркинг места на један стан"
Такође неоснован је део примедбе који се односи на неуређена паркиралишта јер се иста не планирају Нацртом плана.
Део примедбе који се односи на планирање гаража је такође делом неоснован јер се исте планирају у подземним етажама планираних објеката а не прихвата се део који се односи на планирање јавних вишеспратних гаража јер је простор у обухвату плана у највећој мери реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража. Комисија прихвата став обрађивача о корекцији текста Нацрта плана у делу норматива за утврђивање минималног броја паркинг места.

Примедба број 3: Милош Арбанас
Примедба број 8: Јелена Продановић
Примедба број 9: Вида Јовичић
Примедба број 10: Даниела Чегар
Примедба број 11: Биљана Ласица
Примедба број 13: Јасна Јеловац
Примедба број 14: Мирјана Зечевић
Примедба број 15: Гордана Малешевић
Примедба број 16: Ђорђе Марковић
Примедба број 18: Милица Пејић
Примедба број 19: Јелена Буљугић
Примедба број 20: Стефан Халапа
Примедба број 26: Пеђа Живановић
Примедба број 32: Дијана Ракић
Примедба број 36: Момчило Кецман
Примедба број 37: Рада Батинић
Примедба број 38: Никола Родић
Примедба број 39: Миљана Мишулић

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на планско решење.

Сматрају да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Комисија за планове не прихвата примедбу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 4: Породица Симић
Примедба број 5: Радован Симић
Примедба број 7: Анета Вујовић
Примедба број 27: Бранислав Козарчић (две исте примедбе)

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на предложено планско решење, којим се уместо јавне гараже планира изградња нових вишепородичних објеката за становање.

„Уместо да новим планом буде предвиђено унапређење постојеће инфраструктуре и јавних површина, предложеним решењем се – на површини од око 5 хектара, која је претходним планским документима била намењена за основну и средњу школу, предшколску установу и јавну гаражу – сада планира изградња нових вишепородичних објеката за становање, док је јавна гаража у потпуности укинута."

Сматрају да овакво решење додатно оптерећује простор који је већ прекомерно изграђен, без одговарајућих капацитета за паркирање, саобраћај и комуналну инфраструктуру, као и да је урбанистички, социјално и еколошки неприхватљиво, јер доприноси деградацији квалитета живота становника, а не његовом унапређену.

Постављају и питање „Према којим урбанистичким параметрима, саобраћајним анализама, демографским пројекцијама или статистичким подацима је донета одлука о укидању јавне гараже и планирању нових стамбених објеката на наведеној локацији, упркос постојећој пренатрпаности и инфраструктурној нефункционалности насеља?". Моле да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедбе садрже и два графичка приказа планских решења (осим примедбе број 27 коју је поднео Бранислав Козарчић).

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу и делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. На локалитету који је био планиран за гаражу у току (првог) јавног увида отпочео је поступак реализације по важећем планском решењу.

Примедба број 6:

ЈКП „Градско зеленило" Нови Сад поднело је примедбе (сугестије) у циљу унапређења квалитета уређења и очувања постојеће и планиране вегетације.

Сугестије су следеће:

„У делу плана који се односи на садњу дрвећа у оквиру паркинг простора, предвиђени су отвори са декоративном челичном решетком. ЈКП „Градско зеленило" Нови Сад је сагласно са овим решењем уколико:

- 1. отвори буду одговарајућих димензија, како би се обезбедио правилан раст и развој вегетације. Око постојећих стабала – минимално 1,2-1,5 m од ивице отвора до спољне ивице дебла, просечна дужина ивице 2,6 m уколико је отвор квадратног облика, а уколико је кружног облика минимални пречник отвора је 3,5 m од осе стабла. Уколико се остављају отвори за садњу нових стабала величина отвора треба да је минималних димензија 1,5 x 1,5 m или пречника 2 m
- 2. Свако постојеће стабло у линији паркинга треба да има вертикалну металну заштиту (стубна или прстенаста конструкција) ради спречавања механичких оштећења од возила и одржавања, а код отвора за нову садњу приликом поставке декоративне мале решетке оставити довољно простора за поставку металне заштите након садње.

Све просторе за зелене површине планирати тако да преко њих не пролазе, или се не планирају, инфраструктурни водови, како би била омогућена садња и одржавање средњег и високог растиња. Стубове за расвету, видео наздор и сл. не планирати на просторима за садњу дрвећа јер се тиме онемогућава садња истих. Простори који се планирају као травнате површине могу садржати подземну инфраструктуру. Предвидети минимална растојања између дрвећа и друге инфраструктуре у односу на осу стабала (водовод, канализација, ТТ мрежа и електроинсталације на 2 m, гасовод, вреловод и високонапонска мрежа на 2,5 m).

Предложене мере допринеће очувању и дуговечности уличног дрвореда и блоковског зеленила и побољшању естетског и еколошког квалитета простора, те се предлаже да се сугестија уважи приликом израде Предлога плана."

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

Примедба број 12:

Оливера Гајић је поднела примедбу која се односи на планско решење.

Сматра да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља. Такође наводи да недостају зелене површине и места за рекреацију.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу, делимично је сматра неоснованом а делимично је прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража. Комисија за планове прихвата став обрађивача да се допуни текст Нацрта плана у делу услова за озелењавање.

Примедба број 17: Маја Пистолић

Примедба број 28: Јована Даљев

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на планско решење, а која има два дела.

У првом делу примедбе износе да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Други део примедбе - „Уместо да новим планом буде предвиђено унапређење постојеће инфраструктуре и јавних површина, предложеним решењем се – на површини од око 5 хектара, која је претходним планским документима била намењена за основну и средњу школу, предшколску установу и јавну гаражу – сада планира изградња нових вишепородичних објеката за становање, док је јавна гаража у потпуности укинута."

Сматрају да овакво решење додатно оптерећује простор који је већ прекомерно изграђен, без одговарајућих капацитета за паркирање, саобраћај и комуналну инфраструктуру, као и да је урбанистички, социјално и еколошки неприхватљиво, јер доприноси деградацији квалитета живота становника, а не његовом унапређену.

Постављају и питање „Према којим урбанистичким параметрима, саобраћајним анализама, демографским пројекцијама или статистичким подацима је донета одлука о укидању јавне гараже и планирању нових стамбених објеката на наведеној локацији, упркос постојећој пренатрпаности и инфраструктурној нефункционалности насеља?". Моле да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедбе садрже и два графичка приказа планских решења.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 21:

GRAVITON DOO NOVI SAD доставило је примедбу која се односи на парцеле бр. 5268, 5269, 5270/2, 5272 и 5273 КО Нови Сад I на којима се планира вишепородични објекат спратности П+4+Пк са дубином објекта од 15 m уз Улицу Илије Бирчанина и планирану пешачку улицу.

Предлажу да се према Улици Илије Бирчанина задржи дубина објекта 15 m због усклађивања са суседним објектом, а да се ка пешачкој улици повећа на 16 m, како би се унутар габарита сместила подземна гаража оптималних димензија и распона. Предлажу и да се повећа спратност увођењем галерије изнад приземља. Повећани габарит од 16 m предлажу на нивоу приземља, галерије и првог спрата, тако да би на осталим етажама дубина остала 15 m.

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

Примедба број 22: Месна заједница Детелинара

Примедба број 34: Скупштина стамбених заједница Јанка Веселиновића 21 и 23

Месна заједница Детелинара је доставила примедбе које су упутиле Скупштине стамбених заједница Јанка Веселиновића 21 и 23. Уз приложену примедбу Месна заједница је доставила и коментар да се у више наврата обраћала Граду због проблема мањка паркинг простора на подручју месне заједнице, који је потребно квалитетно и трајно решити, као и да предложени нацрт додатно погоршава већ проблематичну ситуацију око паркинг простора. Моле да се узме у обзир постојеће стање, размотре примедбе грађана и угради у нови план.

Први део примедбе односи се на проблем паркирања за који сматрају да није решен, јер нису омогућени услови за изградњу задовољавајућег броја паркинга за путничке аутомобиле. Не пружа се могућност за повећање броја места за паркирање јер је највећи део простора намењеног вишепородичном становању већ реализован, а не решава се проблем мирујућег саобраћаја постојећих вишепородичних објеката који се задржавају. Предлажу да се недостатак паркинг места реши на следећи начин:

- у блоку број 9 уместо зоне изградње планираних вишепородичних стамбених објеката планирати зону за јавну гаражу,
- углове блокова број 2, 6 и 8 наменити изградњама јавних паркинга/гаража уместо зонама изградње планираних вишепородичних стамбених објеката, и

- унутарблоковске површине (нарочито блокове број 2, 6 и 8 са још увек у потпуности нереализованом изградњом вишепородичног становања) планирати као јавну површину са обавезним обједињавањем парцела у циљу јавног уређења односно формирања простора планираног за функционалнију и ефикаснију површину намењену јавном мирујућем саобраћају и зеленилу.

Други део примедбе се односи на планирану ТС у Улици Јанка Веселиновића у оквиру комплекса Поште Србије на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I. Сматрају да ТС не треба планирати на овој локацији због:

- немогућности испуњавања услова у погледу минималне удаљености бочног и фронталних удаљености од суседног стамбеног објекта (најмање 12 m удаљености бочног дела трафо станице од стамбеног објекта и 15 m фронталног дела до стамбеног објекта), и
- обавезног обезбеђивања колског прилаза трафо станици ширине од минимално 3 m, што ће смањити већ недовољан број постојећих паркинг места на јавног површини (улици) и онемогућити обезбеђивање простора за паркирање возила унутар комплекса према нормативу једно паркинг место на 70 m² бруто површине за пословање (дефинисано нацртом).

Трећи део примедбе се односи на графички приказ број 3 Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације. Наводе да графички приказ треба усагласити са постојећим стањем на терену и изграђеним објектом са четири одвојена улаза, тако што ће се грађевинска линија објекта усагласити са изведеним стањем и означити колски приступ парцели број 5521/1 КО Нови Сад I.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, делимично је не прихвата и делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 23:

Горан Елезовић, власник делова парцела бр. 5254 и 5255 КО Нови Сад I, поднео је примедбу која се односи на планирану намену основне школе на поменутим парцелама.

Предлаже да се на наведеним парцелама планира вишепородично становање спратности П+4+Пк, као што је и на парцелама у окружењу, и напомиње да је основна школа планирана већ деценијама, а да парцеле још нису приведене намени.

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

Примедба број 24:

Марко Сворцан је поднео примедбу која се односи на парцелу број 5250 Нови Сад I на којој је планирана предшколска установа.

Предлаже да се намена на наведеној парцели усклади са новим Генералним урбанистичким планом и планира вишепородично становање.

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

Примедба број 25:

Мирјана Павловић је поднела примедбу која се односи на парцелу број 5252 Нови Сад I на којој је планирана предшколска установа и пут.

Предлаже да се намена на наведеној парцели усклади са новим Генералним урбанистичким планом и планира вишепородично становање.

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

Примедба број 29: Светлана Радоњић

Примедба број 30: Зоран Радоњић (две исте примедбе)

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се може поделити на два дела.

Први део примедбе се односи на предложену промену намене, одустајање од изградње јавне гараже и планирање вишепородичног становања уместо ње. Предлажу да се планира јавна гаража која ће створити услове за смањење проблема недостајућег паркинга, уз позитиван ефекат у погледу безбедности саобраћаја и пораста општег квалитета живота становника Нове Детелинаре и Новог Сада.

У другом делу примедбе износе да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односу на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 31:

Дејан Крчмар је поднео примедбу која се може поделити на два дела.

Први део примдбе се односи на планирање трафостанице у дворишту Цанкареве 12. Наводе да се станари не слажу са планирањем трафостанице у дворишту и да за то не постоји сагласност стамбене заједнице. „Нема довољно места у дворишту зграде које се користи као паркинг и чија намена се регулише одлукама органом управљања зградом. Тренутно нема довољно места за паркирање и тај проблем ће се повећати узурпирањем површине трафостаницом..."

У другом делу примедбе моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

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

Примедба број 33:

Марко Николић је поднео примедбу која се односи на планско решење.

Наводи да тренутно стање карактерише недостатак паркинг простора, зелених површина спортско-рекреативних површина, јавних простора попут тргова и платоа, као и заштитних зелених појасева око саобраћајница. Сматра да није јасно на који начин се планом решавају наведени проблеми и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, делимично не прихвата примедбу а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду. Комисија за планове прихвата став обрађивача да се допуни текст Нацрта плана у делу услова за озелењавање.

Примедба број 35: др Милица Рат

Примедба број 43: Маја Пистолић

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се може поделити на више делова.

Први део примедбе се односи на зеленило.

Наводи да се планом наставља пракса изградње која подразумева готово искључиво изграђене, непропусне површине: бетонске урбанистичке целине – коловози, пешачке и бициклистичке стазе, зграде и избетонирана дворишта, са можда појединачним стаблима, са приметним одсуством зелених површина. Данас је општепознато да је за квалитетан живот у граду неопходно присуство довољног броја зелених површина, пре свега паркова, а Нова Детелинара је удаљена од реке Дунав, канали на подручју Авијатичарског насеља су исушени људским утицајем, док су најближе зелене површине травњаци са друге стране Булевара Европе.

Истиче и да су постојећи дрвореди углавном старији од 40 година, што у урбаним срединама значи да ће многа стабла ускоро почети да се суше, ако већ нису, услед оштећења кореновог система током различитих грађевинских радова, или ће подлећи јаким олујама, као што се догодило јула 2023. године. На многим местима се већ данас уочава да осушена и исечена стабла нису замењена новим садницама и удео дрвећа и жбуња се смањује сваке године.

Наводи да савремени урбанистички приступи стављају озелењавање у први план. „Потребно је имати у виду да на постојеће зграде није могуће уградити зелене зидове или кровове, јер немају одговарајућу носивост за такве структуре. Осим тога, у Новом Саду још није развијен модел који би омогућио такве системе без прекомерне потрошње воде, чији је недостатак изражен нарочито током летњих месеци. С обзиром на то да је Нова Детелинара насеље у ком се граде вишеспратнице (не испод 7 спратова), и да постоји велики интензитет саобраћаја и густина насељености, неопходно је правилно планирати зелене површине и применити другачији приступ од досадашњег. Уништавање дворишта са зеленилом у досада индивидуалним домаћинствима, додатно погоршава природно одвођење атмосферских падавина, што може довести до учесталих поплава током јаких киша, посебно ако се настави са бетонирањем сваке слободне површине."

Други део примедбе се односи на решавање паркирања. Наводи да у плану није јасно дефинисано решење за паркирање возила становника и гостију, као ни за паркирање бицикала, иако велики број грађана користи бицикл као превозно средство. Сматра да Град Нови Сад, који тежи да постане град бициклиста, има обавезу да то јасно пропише већ на овом нивоу планирања.

Моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице, еколошке параметра и потребе становника овог дела Града Новог Сада.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду. Комисија за планове прихвата став обрађивача да се допуни текст Нацрта плана у делу услова за озелењавање.

Примедба број 40:

Др Татјана Кочетов Мишулић је поднела примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе износи да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Други део примедбе односи се на простор где је „на основу радног плана из 2020, била предвиђена изградња јавне гараже у Улици Ст. Мокрањца, док се сада ту планира стамбени објекат за вишепородично становање.

Јавна гаража је у овом кварту неопходна јер проблем паркирања постаје неподношљив: паркинг зона је стигла до Руменачке улице, осетна је миграција аутомобила из те зоне која доводи до још већег паркинг колапса, граде се стамбени објекти на парцелама бивших породичних кућа при чему зграде имају по 52 стана а само по 6 места за паркирање унутар свог дворишта. Град мора да мисли на квалитет живота својих грађана и издвоји средства за решавање проблема паркирања. Овај процес почиње квалитетном израдом ДПРа, а сагласно највишим професионалним стандардима."

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

Примедба број 41:

Филип Стајковић је поднео примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе износи да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

У другом делу примедбе наводи да је простор већ сада пренатрпан –„ тешко је наћи паркинг, улице су уске и закрчене, комунална инфраструктура је под притиском, а зелених површина скоро да више и нема. Уместо да се планом реши бар део тих проблема, ви предлажете додатну изградњу стамбених зграда, и то на простору који је раније био намењен за школу, вртић и јавну гаражу. Шта се десило са тим планом?"

Наводи да је посебно забрињавајуће што се јавна гаража избацује из плана и поставља питање на основу којих анализа или података је одлучено да она више није потребна, као и какав је план за решавање озбиљног проблема паркирања. Моли да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедба садржи и два графичка приказа планских решења.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 42:

Сандра Стајковић је поднела примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе наводи да је предметно подручје карактерише изразита пренатрпаност, недостатак паркинг места, саобраћајна непроходност, недовољно развијена комунална инфраструктура, као и готово потпуно одсуство зелених површина и јавних садржаја.

Сматра да је посебно забрињавајуће што је новим планом предвиђена изградња додатних стамбених објеката на површини од око 5 хектара, где је претходним планским документима планирана основна и средња школа, предшколска установа и јавна гаража. Посебно наглашава да је управо јавна гаража потпуно изостављена из плана. Поставља питање на основу урбанистичких параметара, саобраћајних анализа, демографских пројекција или релевантних статистичких података је донета одлука о укидању гараже и планирању нових стамбених објеката. Моли да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

У другом делу примедбе моли да се примедба уважи, план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба садржи и два графичка приказа планских решења.

Комисија за планове делимично не прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду изузев дела који се односи на гаражу. Простор обухваћен Нацртом плана је у највећој мери изграђен и реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 44:

Јован Гут, Схитал Пури, Саша Чарубџић, Сузана Шпис, Кароль Барањи, Владан Грбовић, Владимир Миливојевић, Снежана Миркоњев, Јожеф Ласло, Тања Торњански, Милица Брзић, Душан Добросављев, Ђорђе Гршић, Слободанка Остојић, Ибоља Миковић, Биљана Милновић, Драган Илић (Обрад Илић) поднели су примедбу која се односи на урбанистичке блокове 10, 11 и 12.

Сви подносиоци примедбе предлажу да се одустане од изградње средње школе и да се планира изградња вишепородичних стамбених објеката П+4+Пк као у суседним блоковима 1-9, а само поједини (Владимир Миливојевић и Драган Илић (Обрад Илић)) исто предлажу и за основну школу и предшколску установу.

Наводе да је план за изградњу образовних установа мртво слово на папиру већ 60 година, без јасног пројекта или плана да се изградња реализује. Сматрају да останак при оваквом план представља ограничавање имовинских права и драстично умањење вредности некретнине, јер не могу да располажу својим некретнинама на начин на који би желели, а не могу ни да прометују истим по тржишној цени.

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

Примедба број 45: Стамбена заједница Пастерова 28

Примедба број 46: Стамбена заједница Пастерова 20

Стамбене заједнице Пастерова 28 и 20 доставиле су примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,5 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта,
- планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а делом не прихвата примедбу. Неоснован је део који се тиче норматива за обезбеђивање потребног броја паркинг/гаражних места јер је тај норматив наведен у Нацрту плана и то: „од 1,3 до 1,5 паркинг места на један стан"
Такође неоснован је део примедбе који се односи на неуређена паркиралишта јер се иста не планирају Нацртом плана.
Део примедбе који се односи на планирање гаража је такође делом неоснован јер се исте планирају у подземним етажама планираних објеката а не прихвата се део који се односи на планирање јавних вишеспратних гаража јер је простор у обухвату плана у највећој мери реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 47: Стамбена заједница Пастерова 22

Примедба број 48: Стамбена заједница Пастерова 24

Стамбене заједнице Пастерова 22 и 24 доставиле су примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,1 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта,
- планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована а делом не прихвата примедбу. Неоснован је део који се тиче норматива за обезбеђивање потребног броја паркинг/гаражних места јер је тај норматив наведен у Нацрту плана и то: „од 1,3 до 1,5 паркинг места на један стан“
Такође неоснован је део примедбе који се односи на неуређена паркиралишта јер се иста не планирају Нацртом плана.
Део примедбе који се односи на планирање гаража је такође делом неоснован јер се исте планирају у подземним етажама планираних објеката а не прихвата се део који се односи на планирање јавних вишеспратних гаража јер је простор у обухвату плана у највећој мери реализован или је у току реализација по важећем планском решењу. Неизграђене парцеле немају повољну позицију и облик са аспекта саобраћајних услова за реализацију јавних вишеспратних гаража.

Примедба број 49:

ЈП „Пошта Србије” РЈ „Нови Сад” доставила је примедбу која се односи на објекат поштанских услуга (телефонску централу) на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I.

У примедби се наводи да парцела нема ниједан колски приступ на саобраћајницу, па се предлаже планирање два нова прикључка који ће омогућити несметано технолошко функционисање објекта. Примедба се односи и на доградњу новог засебног улаза са наткривеним степеништем и доградњу технолошке претоварне рампе, с обзиром да се објекат дели на функционалне јединице. Примедбе су приказане и на графичким прилозима који су достављени уз примедбу.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, а делимично је сматра неоснованом уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном поновном јавном увиду. У тексту Нацрта плана је потребно додати могућност намене објеката за поштанске услуге.

Мишљење број 1:

ЕПС а.д. Београд нема примедби и сугестија на нацрт плана.

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 2:

Предузеће Телеком Србија а.д. Београд је доставило примедбе које се односе на текстуални део плана.

„С обзиром на то да „Телеком Србија” не планира постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју, предлаже се да се изостави део из поглавља Електронске комуникације: „Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине.

Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине од минимално 3 m."

Уместо следећег текста:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система,
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

предлажемо следећу формулацију:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса,
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине."

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

Мишљење број 3:

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је мишљење на нацрт плана, у којем наводи да су подаци које је доставио само делимично садржани у нацрту (тачка 5, подтачка 5.1).

„Наиме, због налаза оставе римског новца у Улици Јанка Чмелика из 1964. године, условима бр. 242/5-2016, од 23.11.2016. године прописана је мера заштите за Улицу Јанка Чмелика: археолошки надзор и појачана контрола земљаних радова приликом изградње или реконструкције објеката и инфраструктуре."

Комисија за планове прихвата Мишљење.

Мишљење број 4:

ЈП „Пошта Србије" Београд доставило је мишљење на нацрт плана.

„Обавештавамо вас да се у границама обухвата планског подручја налазе:

- јединица поштанске мреже 21140 Нови Сад, улица др Светислава Касапиновића број 10-14, функционални облик: пријем пошиљака и
- објекат поштанских услуга – телефонска централа, на катастарској парцели број 5492/1 КО Нови Сад I.

Напомињемо да отварање нових јединица поштанске мреже зависи од интензитета градње и развоја привреде, односно од тражње корисника за поштанским услугама."

Комисија за планове прихвата Мишљење које је у виду констатације.

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 поновном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Овај Извештај је саставни део Записника са 145. седнице Комисије за планове од 20.11.2025. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб. _____
2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____
3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____
4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер _____

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

Број:
Дана: 14.11.2025. године

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном поновном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Весслина Маслеше у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 01.08.2025. године, закључак број: 35-473/2017-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, излаже на поновни јавни увид у трајању од 15 дана и то од 03. октобра 2025. године до 17. октобра 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 „Детелинара", Улица браће Поповић број 4, у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија, стигло је 47 примедби, предлога и сугестија:

1. DOO EMERALD HILL NOVI SAD,
2. Стамбена заједница Пастерова 26,
3. Милош Арбанас,
4. породица Симић,
5. Радован Симић,
6. ЈКП „Градско зеленило" Нови Сад,
7. Анета Вујовић,
8. Јелена Продановић,
9. Вида Јовичић,
10. Даниела Чегар,
11. Биљана Ласица,
12. Оливера Гајић,
13. Јасна Јеловац,
14. Мирјана Зечевић,

15. Гордана Малешевић,
16. Ђорђе Марковић,
17. Маја Пистолић,
18. Милица Пејић,
19. Јелена Буљугић,
20. Стефан Халапа,
21. GRAVITON DOO NOVI SAD,
22. Месна заједница Детелинара,
23. Горан Елезовић,
24. Марко Сворцан,
25. Мирјана Павловић,
26. Пеђа Живановић,
27. Бранислав Козарчић (две исте примедбе),
28. Јована Дањев,
29. Светлана Радоњић,
30. Зоран Радоњић (две исте примедбе),
31. Дејан Крчмар,
32. Дијана Ракић,
33. Марко Николић,
34. Стамбена заједница Јанка Веселиновића 21 и 23,
35. др Милица Рат,
36. Момчило Кецман,
37. Рада Батинић,
38. Никола Родић,
39. Миљана Мишулић,
40. др Татјана Кочстов Мишулић,
41. Филип Стајковић,
42. Сандра Стајковић,
43. Маја Пистолић,
44. Јован Гут, Схитал Пури, Саша Чарубџић, Сузана Шпис, Кароль Барањи, Владан Грбовић, Владимир Миливојевић, Снежана Миркоњев, Јожеф Ласло, Тања Торњански, Милица Брзић, Душан Добросављев, Ђорђе Гршић, Слободанка Остојић, Ибоља Миковић, Биљана Милновић, Драган Илић (Обрад Илић)
45. Стамбена заједница Пастерова 28,
46. Стамбена заједница Пастерова 20,
47. Стамбена заједница Пастерова 22,
48. Стамбена заједница Пастерова 24, и
49. ЈП „Пошта Србије" РЈ „Нови Сад".

У току трајања јавног увида пристигла су мишљења од следећих ималаца јавних овлашћења:

1. ЕПС а.д. Београд,
2. Телеком Србија а.д. Београд,
3. Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, и
4. ЈП „Пошта Србије" Београд.

Примедба број 1:

DOO „EMERALD HILL" NOVI SAD, Булевар војводе Степе 52 Нови Сад, доставило је примедбу која се односи на парцеле бр. 5178, 5181/1, 5181/2, 5182, 5183/1, 5183/2, 5184, 5187/1, 5187/2, 5189/1 и 5189/2 КО Нови Сад I, чији је власник. Примедба се односи и на парцеле бр. 5185/1, 5186 и 5188 КО Нови Сад I, за које је у току поступак отуђења грађевинског земљишта, као и на суседне парцеле бр. 5179 и 5180 КО Нови Сад I.

У примедби се наводи да су на основу важећег Плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99, 12/03 и 19/04) за парцеле бр. 5181/1, 5182, 5183/1, 5184, 5185/1, 5186, 5188, 5187/1 и 5189/1 КО Нови Сад I издати локацијски услови ROP-NSD-12874-LOCH-2/2025 од 15.07.2025. године.

Предлог је да се план усклади са издатим локацијским условима и пројектним решењем, а да се за суседне парцеле бр. 5178, 5179 и 5180 КО Нови Сад I предвиди другачије решење од оног у нацрту плана, тако да се планирају два објекта којима би се завршили већ започети низови зграда и сакрили забатни зидови (предлог је дат у оквиру примедбе). С обзиром да галерија није планирана важећим планом, па је самим тим и нема ни у локацијским условима, предлог је да се не планира у новом решењу, тако да спратност буде П+4+Пк.

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

Део примедбе који се односи на објекат са издатим локацијским условима се прихвата. У плану ће се кориговати објекти, спратност и парцелација, како би се ускладили са издатим локацијским условима. Објекат ће се сврстати у категорију започета реализација вишепородичних стамбених објеката.

Део примедбе који се односи на суседне парцеле се делимично прихвата. Решење на парцелама бр. 5178, 5179 и 5180 КО Нови Сад I ће се кориговати како би се ускладило са суседним објектима, постојећим у Улици Јанка Веселиновића и објектом у Улици Стевана Мокрањца за који су издати локацијски услови. На наведеним парцелама ће се планирати вишеспратна гаража као површина осталих намена. Гаража се на предметним парцелама са ширином фронта од 16 m може планирати једино под условом да је улаз/излаз из улице Стевана Мокрањца. Улаз/излаз из улице Јанка Веселиновића се не дозвољава с обзиром на њен значај у саобраћајној мрежи града. Пошто би гаража због капацитета спадала у „велике гараже" она би морала да има два улаза/излаза. Имајући у виду да на 16 m фронта не могу да стану два улаза/излаза предлаже се да гаража буде механизована и аутоматизована јер је тада један улаз/излаз задовољавајући. На овај начин се штеди на манипулативним површинама унутар гараже па је коефицијент искоришћености гараже већи. Висина етаже би код овакве гараже била око 2 m, а оријентациони капацитет гараже око 50 паркинг места по етажи. Сматрамо да не треба дефинисати спратност гараже, већ висину, тако да ће се планирани објекат висински ускладити са два суседна објекта и противпожарним условима.

Примедба број 2:

Стамбена заједница Пастерова 26 доставила је примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,3 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта, планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.

Образложење:

Први део примедбе, који се односи на обезбеђивање паркинг места, неоснован је. Планом је за вишепородично становање дефинисано да се паркирање обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга и приземних гаража у дну парцеле, а уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња

гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан, односно једно паркинг-место за 60 m² површине за пословање. Наведени нормативи се односе на планиране објекте. У условима за уређење саобраћајних површина, у поглављу Паркирање и гаражирање возила, дефинисано је и да се на осталом грађевинском земљишту у реализованим урбанистичким блоковима у којима је евидентан недостатак паркинг-места, препоручује примена независних аутоматизованих система паркирања (појединачне или двоструке платформе, палетна или регална паркиралишта), као и система за лакше маневрисање и испаркиравање возила са паркинг-места (ротационе или транслаторне платформе). Уколико би дошло до реализације ових система, остатак простора на парцели који се користио за паркирање може се искористити за реализацију отворених дечијих игралишта или уређене зелене површине.

Паркирање на постојећим јавним површинама у оквиру улица је планирано где год је за то било места и где су услови безбедности то дозвољавали. Одређене резерве што се тиче паркирања у обухвату плана постоје, али се оне налазе на осталим површинама, а не на јавним. Под овим се подразумева уређивање паркирања на површинама које су у власништву оних којима је паркирање и потребно, односно на парцелама заједничких дворишта и сл. Ово је и дефинисано у тексту плана који каже:

„Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.“

Такође одређене резерве постоје и у пренамени постојећих приватних гаража које се користе за становање или пословање. Тим гаражама треба вратити основну функцију јер власници тих гаража заузимају место на јавним паркинзима уместо да користе своје гараже за паркирање својих возила.

Други део примедбе, који се односи на планирање подземних или вишеспратних јавних гаража, делом је неоснован, а делом се прихвата.

На преосталим неизграђеним угаоним парцелама намењеним вишепородичном становању обавезно је извођење подземних гаража у циљу решавања паркирања на парцели, па је тај део примедбе неоснован.

Прихвата се део примедбе који се односи на планирање вишеспратних гаража – веза са одговором на примедбу број 1, где се предлаже изградња механизоване и аутоматизоване гараже на углу улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца.

Трећи део примедбе, који се односи на заштиту постојећих зелених површина од претварања у неуређена паркиралишта, неоснован је. Наведени проблем није тема планског документа и није у надлежности ЈП „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

Део примедбе који се односи на бољу саобраћајну организацију је неоснован. Треба рећи да је она ствар режима саобраћаја који се прописије пројектима техничког регулисања саобраћаја. Пројекти техничког регулисања саобраћаја нису предмет планске документације. Под овим се подразумева увођење једносмерности или двосмерносту, регулисање брзине кретања возила, увођење зона умиреног саобраћа, наплате и режима паркирања и сл.

У вези са овом примедбом напомињемо да текст плана треба допунити поглављем Нормативи за утврђивање минималног броја паркинг места, које се налази у прилогу.

Нормативи за утврђивање минималног броја паркинг места

Табела: Минималан број паркинг места за путничке аутомобиле које је потребно обезбедити у односу на врсту објекта

Врста објекта	**Минималан број паркинг места (ПМ):**
Вишепородично становање	1,3 ПМ на једну стамбену јединицу
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.:	1 ПМ на 50 m² (нето површине)*
Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.):	1 ПМ на 100 m² (нето површине)*
Трговина и сл.:	1 ПМ на 30 m² (нето површине)**
Угоститељски објекти:	1 ПМ на 15 m² (нето површине)***
Хотел:	1 ПМ на 40 m² (нето површине)*
Магацински објекти	1 ПМ на 200 m² (нето површине)
Спортски објекат	20 ПМ на 100 места за седење на трибинама
Биоскоп, позориште, аудиторијум и сл.	20 ПМ на 100 места за седење

*Приликом обрачуна паркинг места за: управне зграде, банке, пословне и административне објекте, образовне установе и хотеле, не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), санитарне чворове и зелене проходне терасе.

**Приликом обрачуна паркинг места за трговине, продајне центре, производне и индустријске објекте, не рачунају се површине намењене магацинском простору и санитарним чворовима.

***Приликом обрачуна паркинг места за угоститељске објекте, не рачунају се површине за комуникацију, кухињски и магацински простор, ни површине за санитарне чворове, већ само простор за боравак гостију.

По истим нормативима из табеле потребно је обезбедити и паркинг места за бицикле, од чега најмање половина мора бити смештана у наткривеним просторима (бициклана).

Паркирање мотоцикла, тротинета, теретних и других врста возила обезбеђује се такође на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, а у складу са потребама и функцијом будућих намена.

Примедба број 3: Милош Арбанас
Примедба број 8: Јелена Продановић
Примедба број 9: Вида Јовичић
Примедба број 10: Даниела Чегар
Примедба број 11: Биљана Ласица
Примедба број 13: Јасна Јеловац
Примедба број 14: Мирјана Зечевић
Примедба број 15: Гордана Малешевић
Примедба број 16: Ђорђе Марковић
Примедба број 18: Милица Пејић
Примедба број 19: Јелена Буљугић
Примедба број 20: Стефан Халапа
Примедба број 26: Пеђа Живановић
Примедба број 32: Дијана Ракић
Примедба број 36: Момчило Кецман
Примедба број 37: Рада Батинић
Примедба број 38: Никола Родић
Примедба број 39: Миљана Мишулић

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на планско решење.

Сматрају да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

Први део примедбе, који се односи на паркирање, неоснован је, а одговор је исти као за први део примедбе број 2. У вези са овим делом примедбе је и одговор на други део примедбе број 1, где се предлаже изградња механизоване и аутоматизоване гараже на углу улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца.

Други део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата. Процедура израде и усвајања плана дефинисана је 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) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС", број 32/19). После одржаног јавног увида и јавне седнице Комисије за планове на којој се разматрају примедбе ЈП „Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивач плана, поступа по извештају о спроведеном јавном увиду Комисије за планове и план се упућује на усвајање или на поновни јавни увид, уколико је дошло до значајних промена планског решења за које Комисија за планове сматра да је потребно да о њима буде обавештена јавност.

Примедба број 4: Породица Симић

Примедба број 5: Радован Симић

Примедба број 7: Анета Вујовић

Примедба број 27: Бранислав Козарчић (две исте примедбе)

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на предложено планско решење, којим се уместо јавне гараже планира изградња нових вишепородичних објеката за становање.

„Уместо да новим планом буде предвиђено унапређење постојеће инфраструктуре и јавних површина, предложеним решењем се – на површини од око 5 хектара, која је претходним планским документима била намењена за основну и средњу школу, предшколску установу и јавну гаражу – сада планира изградња нових вишепородичних објеката за становање, док је јавна гаража у потпуности укинута."

Сматрају да овакво решење додатно оптерећује простор који је већ прекомерно изграђен, без одговарајућих капацитета за паркирање, саобраћај и комуналну инфраструктуру, као и да је урбанистички, социјално и еколошки неприхватљиво, јер доприноси деградацији квалитета живота становника, а не његовом унапређењу.

Постављају и питање „Према којим урбанистичким параметрима, саобраћајним анализама, демографским пројекцијама или статистичким подацима је донета одлука о укидању јавне гараже и планирању нових стамбених објеката на наведеној локацији, упркос постојећој пренатрпаности и инфраструктурној нефункционалности насеља?". Моле да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедбе садрже и два графичка приказа планских решења (осим примедбе број 27 коју је поднео Бранислав Козарчић).

<u>Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.</u>

Образложење:

Неоснован је део примедбе који се односи на основну и средњу школу и предшколску установу, с обзиром да се оне и даље планирају, као и претходном планском документацијом, односно не укидају се.

Други део примедбе, који се односи на планирање гараже, делимично се прихвата. Гаража за јавно коришћење као површина осталих намена планирана је у нацрту овог плана који је био на првобитном јавном увиду, док је још увек важећим Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99, 12/03 и 19/04) на предметној локацији планирано вишепородично становање спратности П+4+Пк. У нацрту који је био на првобитном јавном увиду планирана је гаража са циљем да се побољшају услови паркирања на обухваћеном простору - „На простору у обухвату плана услед знатног повећања броја становника и густине становања, а самим тим и повећане потребе за паркирањем, планира се гаража за јавно коришћење спратности до П+6 или висине до 22 m, која би делимично задовољила потребе становника овог простора." Као последица прихваћених примедби на наведеном јавном увиду поново је планирано вишепородично становање, као што је и било по још увек важећем плану.

Делимично прихватање примедбе је у вези са одговором на други део примедбе број 1, где се предлаже изградња механизоване и аутоматизоване гараже на углу улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца.

Примедба број 6:

ЈКП „Градско зеленило" Нови Сад поднело је примедбе (сугестије) у циљу унапређења квалитета уређења и очувања постојеће и планиране вегетације.

Сугестије су следеће:

„У делу плана који се односи на садњу дрвећа у оквиру паркинг простора, предвиђени су отвори са декоративном челичном решетком. ЈКП „Градско зеленило" Нови Сад је сагласно са овим решењем уколико:

- 1. отвори буду одговарајућих димензија, како би се обезбедио правилан раст и развој вегетације. Око постојећих стабала – минимално 1,2-1,5 m од ивице отвора до спољне ивице дебла, просечна дужина ивице 2,6 m уколико је отвор квадратног облика, а уколико је кружног облика минимални пречник отвора је 3,5 m од осе стабла. Уколико се остављају отвори за садњу нових стабала величина отвора треба да је минималних димензија 1,5 x 1,5 m или пречника 2 m
- 2. Свако постојеће стабло у линији паркинга треба да има вертикалну металну заштиту (стубна или прстенаста конструкција) ради спречавања механичких оштећења од возила и одржавања, а код отвора за нову садњу приликом

поставке декоративне мале решетке оставити довољно простора за поставку металне заштите након садње.

Све просторе за зелене површине планирати тако да преко њих не пролазе, или се не планирају, инфраструктурни водови, како би била омогућена садња и одржавање средњег и високог растиња. Стубове за расвету, видео надзор и сл. не планирати на просторима за садњу дрвећа јер се тиме онемогућава садња истих. Простори који се планирају као травнате површине могу садржати подземну инфраструктуру. Предвидети минимална растојања између дрвећа и друге инфраструктуре у односу на осу стабала (водовод, канализација, ТТ мрежа и електроинсталације на 2 m, гасовод, врелевод и високонапонска мрежа на 2,5 m).

Предложене мере допринеће очувању и дуговечности уличног дрвореда и блоковског зеленила и побољшању естетског и еколошког квалитета простора, те се предлаже да се сугестија уважи приликом израде Предлога плана."

Примедба се не прихвата.

Образложење:

У тексту Плана у поглављу 4. „План уређења зелених и слободних површина" се наводи: „Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним за садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару." Преостали наведени детаљи из примедбе се могу разрадити кроз пројектну документацију, а зависе од попречних профила сваке појединачне улице и других услова средине.

У Плану се не налази мрежа инфраструктуре преко зелених површина, док се у пешачкој зони планира дрворед у предвиђеним отворима за садњу дрвећа, на поплочаној површини, а ти отвори биће усклађени са поставком планиране подземне инфраструктуре.

Примедба број 12:

Оливера Гајић је поднела примедбу која се односи на планско решење.

Сматра да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља. Такође наводи да недостају зелене површине и места за рекреацију.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

У вези са примедбом да недостају зелене површине и места за рекреацију напомињемо да је реч о скоро потпуно завршеној целини, са само неколико слободних парцела за изградњу вишепородичних стамбених објеката и нерсализованим комплексима јавних служби.

Такође је приметно и да парцеле изграђених објеката најчешће нису уређење у складу са планом озелењавања, који је дефинисан важећим Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04): „При изградњи нових објеката, паркинга и саобраћајница постојећу вегетацију потребно је сачувати и заштитити техничко-технолошким мерама заштите. Специфично је уређење слободних површина стамбених блокова где се због немогућности формирања већег дворишног простора намеће потреба стварања мањих вртова, групације и низова дрвећа чинећи заједнички уређен зелени фонд. Јужне и западне фасаде заштитити пирамидалним дрвећем, а ограде према суседним парцелама формирати од листопадног дрвећа, четинара и цветајућег шибља. Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети и садњу дрвећа на поплочаним платоима, као и поставку озелењених декоративних жардињера. То се посебно односи на блокове општеградског центра (улице Веселина Маслеше и Хаџи Рувимове).“ Напомињемо и да реализација озелењених површина парцела није у надлежности ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Имајући у виду затечено стање на терену, сматрамо де је ипак уложен напор да се овим планом колико је могуће побољшају услови за озелењавање где је то било могуће.

У циљу побољшања услова озелењавања у овом нацрту плана је дефинисано да озелењене површине у оквиру вишепородичног становања треба да заузимају минимум 30 % од површине парцеле, од чега од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације, а уколико се паркирање за објекте вишепородичног становања решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој стажи подземне гараже; пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

У вези са овом примедбом, а у циљу бољег дефинисања услова за озелењавање, предлажемо да се текст плана допуни следећом формулацијом: „У пешачким зонама, где због распореда подземних инсталација није могућа садња високе и средње високе вегетације, обавезна је поставка заштитног зеленог зида на ободима парцела које окружују ту пешачку комуникацију. У циљу озелењавања простора и изолације садржаја на тим парцелама, потребно је да тај високи зид буде оплемењем пузавицама. Приликом одабира биљног материјала водити рачуна да се избегавају алергене и сорте са отровним деловима биљке."

Примедба број 17: Маја Пистолић

Примедба број 28: Јована Даљев

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се односи на планско решење, а која има два дела.

У првом делу примедбе износе да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Други део примедбе - „Уместо да новим планом буде предвиђено унапређење постојеће инфраструктуре и јавних површина, предложеним решењем се – на површини од око 5 хектара, која је претходним планским документима била намењена за основну и средњу школу, предшколску установу и јавну гаражу – сада планира изградња нових вишепородичних објеката за становање, док је јавна гаража у потпуности укинута."

Сматрају да овакво решење додатно оптерећује простор који је већ прекомерно изграђен, без одговарајућих капацитета за паркирање, саобраћај и комуналну инфраструктуру, као и да је урбанистички, социјално и еколошки неприхватљиво, јер доприноси деградацији квалитета живота становника, а не његовом унапређењу.

Постављају и питање „Према којим урбанистичким параметрима, саобраћајним анализама, демографским пројекцијама или статистичким подацима је донета одлука о укидању јавне гараже и планирању нових стамбених објеката на наведеној локацији, упркос постојећој пренатрпаности и инфраструктурној нефункционалности насеља?". Моле да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедбе садрже и два графичка приказа планских решења.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, који се односи на планирање гараже, делимично се прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 4, 5, 7 и 27.

Примедба број 21:

GRAVITON DOO NOVI SAD доставило је примедбу која се односи на парцеле бр. 5268, 5269, 5270/2, 5272 и 5273 КО Нови Сад I на којима се планира вишепородични објекат спратности П+4+Пк са дубином објекта од 15 m уз Улицу Илије Бирчанина и планирану пешачку улицу.

Предлажу да се према Улици Илије Бирчанина задржи дубина објекта 15 m због усклађивања са суседним објектом, а да се ка пешачкој улици повећа на 16 m, како би се унутар габарита сместила подземна гаража оптималних димензија и распона. Предлажу и да се повећа спратност увођењем галерије изнад приземља. Повећани габарит од 16 m предлажу на нивоу приземља, галерије и првог спрата, тако да би на осталим етажама дубина остала 15 m.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Не прихвата се повећање дубине зоне изградње на 16 m, с обзиром да су и за суседни објекат уз планирану пешачку улицу издати локацијски услови на 15 m.

Не прихвата се ни увођење галерије јер ни суседни објекти (постојећи објекат у Улици Илије Бирчанина и објекат уз пешачку улицу за који су издати локацијски услови) немају галерију, па се самим тим овај објекат не би висински уклопио.

Примедба број 22: Месна заједница Детелинара

Примедба број 34: Скупштина стамбених заједница Јанка Веселиновића 21 и 23

Месна заједница Детелинара је доставила примедбе које су упутиле Скупштине стамбених заједница Јанка Веселиновића 21 и 23. Уз приложену примедбу Месна заједница је доставила и коментар да се у више наврата обраћала Граду због проблема мањка паркинг простора на подручју месне заједнице, који је потребно квалитетно и трајно решити, као и да предложени нацрт додатно погоршава већ проблематичну ситуацију око паркинг простора. Моле да се узме у обзир постојеће стање, размотре примедбе грађана и угради у нови план.

Први део примедбе односи се на проблем паркирања за који сматрају да није решен, јер нису омогућени услови за изградњу задовољавајућег броја паркинга за путничке аутомобиле. Не пружа се могућност за повећање броја места за паркирање јер је највећи део простора намењеног вишепородичном становању већ реализован, а не решава се проблем мирујућег саобраћаја постојећих вишепородичних објеката који се задржавају. Предлажу да се недостатак паркинг места реши на следећи начин:

- у блоку број 9 уместо зоне изградње планираних вишепородичних стамбених објеката планирати зону за јавну гаражу,
- углове блокова број 2. 6 и 8 наменити изградњама јавних паркинга/гаража уместо зонама изградње планираних вишепородичних стамбених објеката, и
- унутарблоковске површине (нарочито блокове број 2, 6 и 8 са још увек у потпуности нереализованом изградњом вишепородичног становања) планирати као јавну површину са обавезним обједињавањем парцела у циљу јавног уређења односно формирања простора планираног за функционалнију и ефикаснију површину намењену јавном мирујућем саобраћају и зеленилу.

Други део примедбе се односи на планирану ТС у Улици Јанка Веселиновића у оквиру комплекса Поште Србије на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I. Сматрају да ТС не треба планирати на овој локацији због:

- немогућности испуњавања услова у погледу минималне удаљености бочног и фронталних удаљености од суседног стамбеног објекта (најмање 12 m удаљености бочног дела трафо станице од стамбеног објекта и 15 m фронталног дела до стамбеног објекта), и
- обавезног обезбеђивања колског прилаза трафо станици ширине од минимално 3 m, што ће смањити већ недовољан број постојећих паркинг места на јавној површини (улици) и онемогућити обезбеђивање простора за паркирање возила унутар комплекса према нормативу једно паркинг место на 70 m² бруто површине за пословање (дефинисано нацртом).

Трећи део примедбе се односи на графички приказ број 3 Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације. Наводе да графички приказ треба усагласити са постојећим стањем на терену и изграђеним објектом са четири одвојена улаза, тако што ће се грађевинска линија објекта усагласити са изведеним стањем и означити колски приступ парцели број 5521/1 КО Нови Сад I.

Примедба се делимично прихвата, делимично не прихвата, а делимично је неоснована.

Образложење:

Први део примедбе, који се односи на планирање гараже, делимично се прихвата – веза са одговором на други део примедбе број 1, где се предлаже изградња механизоване и аутоматизоване гараже на углу улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца. Не прихвата се планирање јавних паркинга/гаража у блоковима бр. 2, 6 и 8.

Не прихвата се део који се односи на планирање јавних површина у унутрашњости блокова. Плански основ за израду овог плана, као план вишег реда, је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Румепачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план), којим на овом простору није планиран тип изградње вишепородичног становања са парцелама под габаритима објеката и заједничким блоковским површинама. Неопходна је промена плана вишег реда, односно плана генералне регулације, да би оваква идеја уопште била могућа, и о томе се може размишљати у следећој генерацији планова. Осим наведене промене планске документације, неопходна је и сагласност Града који би морао откупити и уредити све те површине.

Други део примедбе, који се односи на планирану ТС, се не прихвата. Важећим Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04) на парцели 5492/1 КО Нови Сад I је планирана трансформаторска станица (ТС). У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) овим планом се укида планирана регулација, а ТС је обележена само симболом и градиће се ако буде потребно, и то у складу са свим важећим правилима и прописима. Колски прилаз се мора обезбедити за сваку ТС због одржавања самог објекта.

Трећи део се делимично прихвата, а делом је неоснован. Прихвата се део примедбе који се односи на габарит објекта, који ће се кориговати. Део који се односи на колски прилаз је неоснован. Наиме, сваки објекат мора имати колски улаз, иако он није уцртан на графичком приказу, али је то дефинисано у текстуалном делу који се односи на приступе парцелама. Увидом у графички приказ може се приметити да колски прилази нису уцртани за све објекте, већ само за неке за које смо могли да утврдимо где се налазе (издати УТУ, пројекат и слично). Тачан положај колског прилаза може се дефинисати на основу достављеног геодетског снимка изведеног стања.

У вези са овом примедбом, напомињемо да је неопходно кориговати решење паркирања у Улици Јанка Веселиновића у складу са изведеним стањем.

На графичком приказу ће се кориговати паркинг. Косо паркирање постоји још само у улици Хаџи Рувимовој, али тамо је то и обавезно зато што је то улица булеварског типа са разделним острвом и у принципу са једносмерним коловозима. Идеја косог паркирања у улици Јанка Веселиновића је настала због тога да би се сачувала бициклистичка стаза од препуста возила која се паркирају. На тај начин би се

онемогућило да возила својим препустима улазе у слободни профил бициклистичке стазе. Међутим, пошто је већ изведено паркирање под углом од 90 степени, стање се задржава.

Примедба број 23:

Горан Елезовић, власник делова парцела бр. 5254 и 5255 КО Нови Сад I, поднео је примедбу која се односи на планирану намену основне школе на поменутим парцелама.

Предлаже да се на наведеним парцелама планира вишепородично становање спратности П+4+Пк, као што је и на парцелама у окружењу, и напомиње да је основна школа планирана већ деценијама, а да парцеле још нису приведене намени.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За наведену парцелу не постоји могућност измене планског решења у погледу планиране намене, с обзиром да је она намењена обавезним садржајима јавних служби (основна школа). Планирана основна школа се налази у „Мрежи објеката основних школа", где су приказане локације које представљају минимум потребних капацитета, а која је саставни део Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22). Планирани комплекс на Детелинари представља приоритет у реализацији због евидентираног недостатка постојећих капацитета на датом простору.

Примедба број 24:

Марко Сворцан је поднео примедбу која се односи на парцелу број 5250 Нови Сад I на којој је планирана предшколска установа.

Предлаже да се намена на наведеној парцели усклади са новим Генералним урбанистичким планом и планира вишепородично становање.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За наведену парцелу не постоји могућност измене планског решења у погледу планиране намене, с обзиром да је она намењена обавезним садржајима јавних служби (предшколска установа). Планирана предшколска установа се налази у „Мрежи објеката предшколских установа", где су приказане локације које представљају минимум потребних капацитета, а која је саставни део Генералног урбанистичког плана

града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22). Планирани комплекс на Детелинари представља приоритет у реализацији због евидентираног недостатка постојећих капацитета на датом простору.

У Генералном урбанистичком плану су приказане претежне намене простора, као што је у овом случају вишепородично становање. Намена становања, поред објеката за становање, подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...).

Примедба број 25:

Мирјана Павловић је поднела примедбу која се односи на парцелу број 5252 Нови Сад I на којој је планирана предшколска установа и пут.

Предлаже да се намена на наведеној парцели усклади са новим Генералним урбанистичким планом и планира вишепородично становање.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Одговор је исти као и за примедбу број 24.

Примедба број 29: Светлана Радоњић

Примедба број 30: Зоран Радоњић (две исте примедбе)

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се може поделити на два дела.

Први део примедбе се односи на предложену промену намене, одустајање од изградње јавне гараже и планирање вишепородичног становања уместо ње. Предлажу да се планира јавна гаража која ће створити услове за смањење проблема недостајућег паркинга, уз позитиван ефекат у погледу безбедности саобраћаја и пораста општег квалитета живота становника Нове Детелинаре и Новог Сада.

У другом делу примедбе износе да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моле да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.

Образложење:

Део примедбе, који се односи на одустајање од планиране гараже и планирање јавне гараже, делимично се прихвата, а одговор исти као за други део примедби бр. 4, 5, 7 и 27.

Делимично се прихвата део примедбе који се односи на планирање јавне гараже - У вези са овим делом примедбе је и одговор на други део примедбе број 1, где се предлаже изградња механизоване и аутоматизоване гараже на углу улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца.

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Примедба број 31:

Дејан Крчмар је поднео примедбу која се може поделити на два дела.

Први део примдбе се односи на планирање трафостанице у дворишту Цанкареве 12. Наводе да се станари не слажу са планирањем трафостанице у дворишту и да за то не постоји сагласност стамбене заједнице. „Нема довољно места у дворишту зграде које се користи као паркинг и чија намена се регулише одлукама органом управљања зградом. Тренутно нема довољно места за паркирање и тај проблем ће се повећати узурпирањем површине трафостаницом..."

У другом делу примедбе моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

Први део примедбе, који се односи на планирану ТС, се не прихвата. Важећим Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/99, 12/03 и 19/04) на парцели 6179/1 КО Нови Сад I је планирана трансформаторска станица (ТС). У складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) означена је

само симболом и градиће се ако буде потребно, и то у складу са свим важећим правилима и прописима.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Примедба број 33:

Марко Николић је поднео примедбу која се односи на планско решење.

Наводи да тренутно стање карактерише недостатак паркинг простора, зелених површина спортско-рекреативних површина, јавних простора попут тргова и платоа, као и заштитних зелених појасева око саобраћајница. Сматра да није јасно на који начин се планом решавају наведени проблеми и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

За део примедбе који се односи на зелене и спортско-рекреативне површине и јавне просторе, одговор је исти као и за трећи део примедбе број 12.

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Примедба број 35: др Милица Рат

Примедба број 43: Маја Пистолић

Подносиоци примедбе су поднели примедбу која се може поделити на више делова.

Први део примедбе се односи на зеленило.

Наводи да се планом наставља пракса изградње која подразумева готово искључиво изграђене, непропусне површине: бетонске урбанистичке целине – коловози, пешачке и бициклистичке стазе, зграде и избетонирана дворишта, са можда

појединачним стаблима, са приметним одсуством зелених површина. Данас је општепознато да је за квалитетан живот у граду неопходно присуство довољног броја зелених површина, пре свега паркова, а Нова Детелинара је удаљена од реке Дунав, канали на подручју Авијатичарског насеља су исушени људским утицајем, док су најближе зелене површине травњаци са друге стране Булевара Европе. Истиче и да су постојећи дрвореди углавном старији од 40 година, што у урбаним срединама значи да ће многа стабла ускоро почети да се суше, ако већ нису, услед оштећења кореновог система током различитих грађевинских радова, или ће подлећи јаким олујама, као што се догодило јула 2023. године. На многим местима се већ данас уочава да осушена и исечена стабла нису замењена новим садницама и удео дрвећа и жбуња се смањује сваке године.

Наводи да савремени урбанистички приступи стављају озелењавање у први план. „Потребно је имати у виду да на постојеће зграде није могуће уградити зелене зидове или кровове, јер немају одговарајућу носивост за такве структуре. Осим тога, у Новом Саду још није развијен модел који би омогућио такве системе без прекомерне потрошње воде, чији је недостатак изражен нарочито током летњих месеци. С обзиром на то да је Нова Детелинара насеље у ком се граде вишеспратнице (не испод 7 спратова), и да постоји велики интензитет саобраћаја и густина насељености, неопходно је правилно планирати зелене површине и применити другачији приступ од досадашњег. Уништавање дворишта са зеленилом у досада индивидуалним домаћинствима, додатно погоршава природно одвођење атмосферских падавина, што може довести до учесталих поплава током јаких киша, посебно ако се настави са бетонирањем сваке слободне површине."

Други део примедбе се односи на решавање паркирања. Наводи да у плану није јасно дефинисано решење за паркирање возила становника и гостију, као ни за паркирање бицикала, иако велики број грађана користи бицикл као превозно средство. Сматра да Град Нови Сад, који тежи да постане град бициклиста, има обавезу да то јасно пропише већ на овом нивоу планирања.

Моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице, еколошке параметра и потребе становника овог дела Града Новог Сада.

<u>Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.</u>

Образложење:

Део примедбе који се односи на зеленило се не прихвата.

Констатација да су најближе зелене површине тек травњаци са друге стране Булевара Европе, није у потпуности тачна. Наиме, уз Булевар Европе, северно од ранжирне станице и Улице Радомира Раше Радујкова реализован је нови парк на површини од 3,5 ha, на основу Урбанистичког пројекта парка северно од ранжирне станице и Улице Радомира Раше Радујкова („Службени лист Града Новог Сада", бр.

40/11, бр. 11/15 и 19/16), а који користе и становници Нове Детелинаре. У оквиру парка су, поред нове вегетације, задржана и постојећа квалитетна одрасла стабла.

Што се тиче постојећих стабала у оквиру дрвореда, у поглављу 4. „План уређења зелених и слободних површина" наведено је да је неопходно извршити валоризацију постојеће вегетације, као и да ће се редовним мерама неге вршити одржавање зеленила на простору у обухвату плана, а које врши надлежно предузеће. У овом поглављу је такође детаљно описан начин формирања дрвореда, што подразумева и допуну постојећих дрвореда на местима где је то неопходно, односно на местима где се стабло осушило или је дошло до неког другог вида оштећења (старост, болест стабла и сл.). Одржавање дрвореда и свих других јавних зелених површина није у надлежности ЈП „Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад. Овај део примедбе је неоснован.

У претходно наведеном поглављу (поглавље број 4.), наведено је следеће: „Предлаже се уређење кровних стажа планираних објеката у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата)." Дакле, у плану се не обавезује примена зелених кровних вртова на постојећим објектима, како је наведено у примедби.

Када је реч о индивидуалним двориштима, у тексту Плана су дефинисана правила за озелењавање, и обавезно процентуално учешће зеленила у оквиру парцеле. Реализација оваквих простора, није у надлежности „Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Други део примедбе, који се односи на паркирање, је неоснован, , а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

И део који се односи на паркинге за бицикле, је неоснован. У тексту плана су дефинисани услови за реализацију паркинг за бицикле. „За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Поред паркинга за аутомобиле мора се обезбедити минимално исти број и паркинга за бицикле. Ово правило важи за све намене подједнако." „"Приликом изградње објеката вишепородичног становања треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета паркинга за путничке аутомобиле. Поред бициклистичких стаза Планом се оставља могућност и изградње бициклистичких паркинга иако они нису уцртани на графичком приказу."

Као што се може видети, бициклистичком саобраћају се у плану посветило много пажње јер сматрамо да је, заједно са јавним превозом, он један од начина решења проблема паркирања у обухвату плана. Ограничен простор не може да прати повећање степена моторизације које се дешава у граду. Сваки аутомобил заузима минимално

10m² заједничког простора и то не за кретање него управо за паркирање. У просеку сваки аутомобил 98 % времена у току дана стоји паркиран што је апсолутно нерационално. Ако овоме додамо и чињеницу да он није обавезна ствар коју свако треба да има, решење се намеће у коришћењу бицикала и јавног превоза јер се у Новом Саду преко 75 % свих путовања завршава у року од 30 минута. Осим тога ово решење је већ одавно у употреби и у много развијеним градовима него што је то Нови Сад и само по себи није ништа ново.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Примедба број 40:

Др Татјана Кочетов Мишулић је поднела примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе износи да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Други део примедбе односи се на простор где је „на основу радног плана из 2020, била предвиђена изградња јавне гараже у Улици Ст. Мокрањца, док се сада ту планира стамбени објекат за вишепородично становање. Јавна гаража је у овом кварту неопходна јер проблем паркирања постаје неподношљив: паркинг зона је стигла до Румунчке улице, осетна је миграција аутомобила из те зоне која доводи до још већег паркинг колапса, граде се стамбени објекти на парцелама бивших породичних кућа при чему зграде имају по 52 стана а само по 6 места за паркирање унутар свог дворишта. Град мора да мисли на квалитет живота својих грађана и издвоји средства за решавање проблема паркирања. Овај процес почиње квалитетном израдом ДПРа, а сагласно највишим професионалним стандардима."

<u>Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.</u>

Образложење:

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, који се односи на планирање гараже, делимично се прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 4, 5, 7 и 27.

Примедба број 41:

Филип Стајковић је поднео примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе износи да није јасно на који начин је решен проблем недостатка места за паркирање и моли да се план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

У другом делу примедбе наводи да је простор већ сада пренатрпан –„ тешко је наћи паркинг, улице су уске и закрчене, комунална инфраструктура је под притиском, а зелених површина скоро да више и нема. Уместо да се планом реши бар део тих проблема, ви предлажете додатну изградњу стамбених зграда, и то на простору који је раније био намењен за школу, вртић и јавну гаражу. Шта се десило са тим планом?"

Наводи да је посебно забрињавајуће што се јавна гаража избацује из плана и поставља питање на основу којих анализа или података је одлучено да она више није потребна, као и какав је план за решавање озбиљног проблема паркирања. Моли да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

Примедба садржи и два графичка приказа планских решења.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

Неоснован је део примедбе који се односи на решавање паркирања, а одговор је исти као за први део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Део примедбе, којим се тражи да се план одбије, се не прихвата, а одговор је исти као за други део примедби бр. 3, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 26, 32, 36, 37, 38 и 39.

Неоснован је део примедбе који се односи на основну и средњу школу и предшколску установу, а одговор је исти као за први део примедби бр. 4, 5, 7 и 27.

Део примедбе, који се односи на планирање гараже, делимично се прихвата, а одговор исти као за други део примедби бр. 4, 5, 7 и 27.

Примедба број 42:

Сандра Стајковић је поднела примедбу која се може поделити на два дела.

У првом делу примедбе наводи да је предметно подручје карактерише изразита пренатрпаност, недостатак паркинг места, саобраћајна непроходност, недовољно развијена комунална инфраструктура, као и готово потпуно одсуство зелених површина и јавних садржаја. Сматра да је посебно забрињавајуће што је новим планом предвиђена изградња додатних стамбених објеката на површини од око 5 хектара, где је претходним планским документима планирана основна и средња школа, предшколска установа и јавна гаража. Посебно наглашава да је управо јавна гаража потпуно изостављена из плана. Поставља питање на основу урбанистичких параметара, саобраћајних анализа, демографских пројекција или релевантних статистичких података је донета одлука о укидању гараже и планирању нових стамбених објеката. Моли да се анализе учине доступним јавности, уколико постоје.

У другом делу примедбе моли да се примедба уважи, план одбије и врати на поновно пројектовање, узимајући у обзир релевантне чињенице и потребе становника насеља.

Примедба садржи и два графичка приказа планских решења.

Примедба је делом неоснована, а делом се не прихвата.

Образложење:

Одговор је исти као за примедбу број 41.

Примедба број 44:

Јован Гут, Схитал Пури, Саша Чарубџић, Сузана Шпис, Кароль Барањи, Владан Грбовић, Владимир Миливојевић, Снежана Миркоњев, Јожеф Ласло, Тања Торњански, Милица Брзић, Душан Добросављев, Ђорђе Гршић, Слободанка Остојић, Ибоља Миковић, Биљана Милновић, Драган Илић (Обрад Илић) поднели су примедбу која се односи на урбанистичке блокове 10, 11 и 12.

Сви подносиоци примедбе предлажу да се одустане од изградње средње школе и да се планира изградња вишепородичних стамбених објеката П+4+Пк као у суседним блоковима 1-9, а само поједини (Владимир Миливојевић и Драган Илић (Обрад Илић)) исто предлажу и за основну школу и предшколску установу.

Наводе да је план за изградњу образовних установа мртво слово на папиру већ 60 година, без јасног пројекта или плана да се изградња реализује. Сматрају да останак при оваквом план представља ограничавање имовинских права и драстично умањење вредности некретнине, јер не могу да располажу својим некретнинама на начин на који би желели, а не могу ни да продају истим по тржишној цени.

Примедба се не прихвата.

Образложење:

За наведене намене не постоји могућност измене планског решења у погледу планиране намене, с обзиром да је она намењена обавезним садржајима јавних служби (предшколска установа, основна и средња школа).

Планирана предшколска установа налази се у „Мрежи објеката основних школа", где су приказане локације које представљају минимум потребних капацитета, а која је саставни део Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22). Планирани комплекс на Детелинари представља приоритет у реализацији због евидентираног недостатка постојећих капацитета на датом простору.

Планирана основна школа се налази у „Мрежи објеката основних школа", где су приказане локације које представљају минимум потребних капацитета, а која је саставни део Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22). Планирани комплекс на Детелинари представља приоритет у реализацији због евидентираног недостатка постојећих капацитета на датом простору.

Планирана средња школа је исказана и у намени површина и налази се у „Мрежи објеката средњих школа"која је саставни део Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада", број 33/22). Планирана предшколска установа и основна школа налазе се у оквиру претежне намене вишепородичног становања, која поред објеката за становање, подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...), приказане су у одговарајућој мрежи објеката, као што је већ наведено у овом одговору.

Напомињемо и да реализација наведених комплекса јавних служби није у надлежности ЈП „Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Примедба број 45: Стамбена заједница Пастерова 28

Примедба број 46: Стамбена заједница Пастерова 20

Стамбене заједнице Пастерова 28 и 20 доставиле су примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,5 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта,

- планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.

Образложење:

Одговор је исти као и за примедбу број 2.

Примедба број 47: Стамбена заједница Пастерова 22

Примедба број 48: Стамбена заједница Пастерова 24

Стамбене заједнице Пастерова 22 и 24 доставиле су примедбу која се односи на недовољан број планираних паркинг места у односу на постојећу и планирану густину становања.

У примедби се наводи да већ сада постоји изражен недостатак паркинг простора, нарочито у вечерњим часовима, што доводи до паркирања по тротоарима, зеленим површинама и прилазима зградама.

„Сматрамо да је неопходно да се у оквиру плана:

- обезбеди већи број паркинг места у складу са важећим нормативима (најмање 1,1 место по стану),
- обезбеде подземне гараже или вишеспратне јавне гараже,
- заштите постојеће зелене површине од претварања у неуређена паркиралишта,
- планира боља саобраћајна организација како би се растеретиле постојеће улице."

Примедба је делом неоснована, а делом се прихвата.

Образложење:

Одговор је исти као и за примедбу број 2.

Примедба број 49:

ЈП „Пошта Србије" РЈ „Нови Сад" доставила је примедбу која се односи на објекат поштанских услуга (телефонску централу) на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I.

У примедби се наводи да парцела нема ниједан колски приступ на саобраћајницу, па се предлаже планирање два нова прикључка који ће омогућити несметано технолошко функционисање објекта. Примедба се односи и на доградњу новог засебног улаза са наткривеним степеништем и доградњу технолошке претоварне

рампе, с обзиром да се објекат дели на функционалне јединице. Примедбе су приказане и на графичким прилозима који су достављени уз примедбу.

Примедба се делом прихвата, а делом је неоснована.

Образложење:

Прихвата се део примедбе који се односи на доградњу објекта. У текст плана ће се унети могућност доградње објекта због организације и функционисања објекта (улаз, рампа за хендикепиране, хидрауличка рампа за претовар), тако да ће се омогућити доградња до максималног индекса заузетости 50 % (постојећи је око 42,25 %).

Део примедбе који се односи на колске приступе је неоснован. С обзиром да је у питању пословање могуће је планирање два прикључка, што је већ дефинисано планом у поглављу „Услови и начин обезбеђивања приступа парцели": „Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m." Колски прилази се неће дефинисати на графичком приказу, а у текстуалном делу су дефинисани услови за њихову реализацију: „Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом."

Мишљење број 1:

ЕПС а.д. Београд нема примедби и сугестија на нацрт плана.

Мишљење број 2:

Предузеће Телеком Србија а.д. Београд је доставило примедбе које се односе на текстуални део плана.

„С обзиром на то да „Телеком Србија" не планира постављање уређаја великих димензија за децентрализацију бакарне приступне мреже на предметном подручју, предлаже се да се изостави део из поглавља Електронске комуникације: „Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине од минимално 3 m."

Уместо следећег текста:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система,
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

предлажемо следећу формулацију:

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса,
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине."

Мишљење се делимично прихвата.

Образложење:

Први део мишљења се не прихвата, како се у раскрсницама не би појавили кабинети за телекомуникациону инфраструктуру.

Други део мишљења, којим се тражи да се у план унесе другачија формулације, се прихвата.

Мишљење број 3:

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је мишљење на нацрт плана, у којем наводи да су подаци које је доставио само делимично садржани у нацрту (тачка 5, подтачка 5.1).

„Наиме, због налаза оставе римског новца у Улици Јанка Чмелика из 1964. године, условима бр. 242/5-2016, од 23.11.2016. године прописана је мера заштите за Улицу Јанка Чмелика: археолошки надзор и појачана контрола земљаних радова приликом изградње или реконструкције објеката и инфраструктуре."

Мишљење се прихвата.

Образложење:

Текст плана ће се допунити наведеним условима.

Мишљење број 4:

ЈП „Пошта Србије" Београд доставило је мишљење на нацрт плана.

„Обавештавамо вас да се у границама обухвата планског подручја налазе:

- јединица поштанске мреже 21140 Нови Сад, улица др Светислава Касапиновића број 10-14, функционални облик: пријем пошиљака и
- објекат поштанских услуга – телефонска централа, на катастарској парцели број 5492/1 КО Нови Сад I.

Напомињемо да отварање нових јединица поштанске мреже зависи од интензитета градње и развоја привреде, односно од тражње корисника за поштанским услугама."

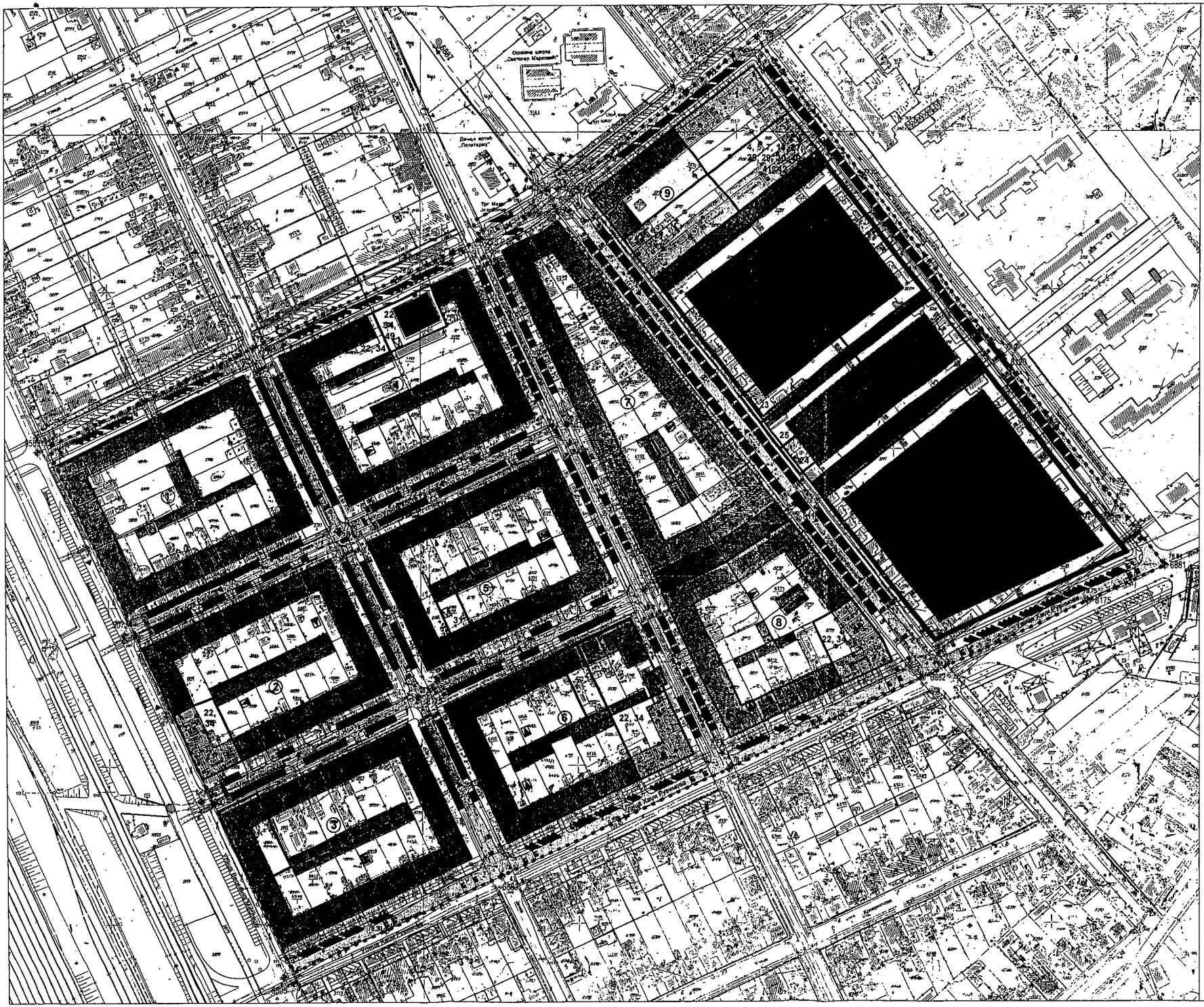
<u>У питању је само констатација.</u>

Одговорни урбаниста

Милица Зличић, дипл. инж. арх.

Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X
507	7437139.74	5013282.72
765	7437397.45	5013564.16
775	7437233.63	5013702.45
776	7437142.68	5013610.62
777	7437057.47	5013525.12
1676	7437016.44	5013624.62
1680	7437221.99	5013817.70
6877	7437135.13	5013731.18
6881	7437071.53	5013395.49
6882	7437048.13	5013454.62
6883	7437206.91	5013139.74
6884	7437113.49	5013241.08
6885	7437053.68	5013345.11
6915	7437012.34	5013563.19
6917	7437057.74	5013587.76
6919	7437045.53	5013597.49
6918	7437029.15	5013615.37
6916	7437021.65	5013626.08
6917	7437013.31	5013615.63
6918	7437029.15	5013615.37
6920	7437049.65	5013636.91
6875	7437052.90	5013639.74
9189	7437054.90	5013359.68

САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

- коловоз
- пешачка улица
- пун плато
- паркинг
- бициклистичка стаза
- осовина
- ◎273 осовинска тачка
- 78.05 нивелета
- 0.28% 115.97 нагиб нивелете (%) растојање (m)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЈДИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ

- постојећи вишепородични стамбени објекти који се задржавају
- започета реализација вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње објеката предшколске установе
- зона изградње објеката основне школе
- зона изградње објеката средње школе
- зона изградње телекомуникационог објекта
- трансформаторске станице
- грађевинска линија
- спратност објекта
- целина за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта
- локалитети за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације

- (1) број урбанистичког блока
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- планирана регулациона линија
- обавезно обједињавање парцела
- граница обухвата плана
- 1-44 примедбе са поновног јавног увида

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

НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЈДИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ				
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх. Н. ИЛИЋ, дипл. инж. арх.	НАЗИВ КАРТЕ	РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
ОБРАЂИВАЧ	М. ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх. Н. ИЛИЋ, дипл. инж. арх. М. ЈОВАНОВИЋ, дипл. инж. арх. Н. ИЛИЋ, дипл. инж. арх.	НАСЕЉЕНО МЕСТО	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНЕЛЕНГЕР, дипл. инж. арх.	БРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ	РАЗМЕР	БРОЈ
ДИРЕКТОР	Д. МИЉАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.	1.4.21/16	09.2024.	1:1000	3

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-473/17
Дана: 12.10.2017. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду обављена је на 166. седници, одржаној 16.08.2017. године и на 174. седници Комисије за планове, одржаној 12.10.2017.године са почетком у 09,00 часова, у згради Јавног предузећа „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у великој сали на трећем спрату .

166. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Зоран Вукадиновић и Радоња Дабетић, чланови Комисије за планове.

174. седници присуствовали су: Зоран Бакмаз, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Зоран Вукадиновић и Радоња Дабетић, чланови Комисије за планове.

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

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

1. Да је Одлука о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, усвојена на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, на животну средину.

2. Да је Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, био на раном јавном увиду у периоду од 05. маја до 19. маја 2017.године.

3. Да је текст за Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду 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 и 145/14).

4. Да је Комисија за планове разматрала Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду на 166. седници одржаној 16.08.2017.године и дала позитивно мишљење на исти, уз напомену да је потребно кориговати текст Образложења, ст. 5. и 6. у погледу датума одржавања седнице Скупштине Града Новог Сада и датума одржавања раног јавног увида.

5. Да је Комисија за планове поново разматрала предметни Нацрт на 174. седници, одржаној 12.10.2017.године, на предлог обрађивача плана ЈП „Урбанизам“ , када је закључено да је потребно извршити корекције у тексту и графичким приказима. У графичком делу Нацрта плана неопходно је извршити усаглашавање графичких приказа „План намене површина“ у Р 1: 1000 и „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у Р 1:1000, тако да се УЗТС „Светислава Касапиновића“ у оквиру постојећег објекта, на углу улица Светислава Касапиновића и Хаџи Рувимове, приказана на графичком приказу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ прикаже и на графичком приказу „План намене површина“. Такође, у графичким приказима неопходно је извршити померање планиране ТС са парцеле број 5274/3 на парцелу број 5273 КО Нови Сад I. Сходно наведеном, потребно је ускладити и текстуални део Нацрта плана.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи.

Овај извештај је саставни део записника са 174. седнице Комисије за планове.

Извештај доставити:

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

Секретар Комисије

Нада Милић, дипл. инж. арх.

Председник Комисије

Зоран Бакмаз, дипл.инж.геод.

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

Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2018-678
27. фебруар 2018. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе у погледу његове сагласности са Законом, као и у погледу систематике, правне технике и терминолошке уједначености текста.

ВД НАЧЕЛНИЦЕ
Јелена Ђорђевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-473/17
Дана: 19.09.2018. године
НОВИ САД

И З В Е Ш Т А Ј
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 13. (јавној) седници која је одржана дана 19.09.2018. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

13. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зорица Флорић Чанадановић, Васо Кресовић и Антонио Сандики, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду усвојена је на XVIII седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 07. априла 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 17/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 05. маја до 19. маја 2017.године.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 166. седници одржаној 16.08.2017. године и на 174. седници одржаној 12.10.2017. године, и том приликом дала позитивно мишљење на исти уз мање корекције.

Нацрт плана је изложен на јавни увид у периоду од 23. марта до 21. априла 2018. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. марта 2018. године). У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби а после остављеног рока за достављање примедби још 1 (једна)

примедба на предложено урбанистичко решење, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 13. (јавној) седници, одржаној 19.09. 2018. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 18.09. 2018. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Након изношења става обрађивача по приспелим примедбама, на јавној седници је омогућено подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 7 (седам) примедби, које су доставили:

1. Душанка Кашиковић, власница парцеле 5271 КО Нови Сад I у Улици Илије Бирчанина број 52;
2. Мирослава и Предраг Панков, власници парцела 5272 и 5273 КО Нови Сад I у Улици Илије Бирчанина број 54;
3. Градска управа за образовање, Трг Слободе број 1, Нови Сад;
4. Доо "Emerald Hill" из Новог Сада, Булевар Војводе Степе 52;
5. Милош Обреновић, Улица Веселина Маслеше број 32 а, Нови Сад;
6. Нада Павловић, Улица Илије Бирчанина број 34, Нови Сад;
7. Љубомир Сворцан, Улица Илије Бирчанина 32, Нови Сад.

а после рока остављеног за достављање примедби, предлога и сугестија достављена је још 1 (једна) примедба, коју су поднели:

8. Милан Ћулибрк, Госпава Ћулибрк и Миланка Мутавџић рођена Ћулибрк, власници парцеле 5189 КО Нови Сад I, са адресом у Улици Стевана Мокрањца број 37.

Примедба 1:
(Подносилац: Душанка Кашиковић, власница парцеле 5271 КО Нови Сад I, Улица Илије Бирчанина број 52)

Примедба се односи на хоризонтални габарит објекта вишепородичног становања планираног на парцели 5271 КО Нови Сад I. Нацртом плана предвиђено је да ширина објекта буде 14 m. Подносилац примедбе сугерише да се зона изградње новог објекта прошири ширину од 15 m, као што је то било предложено важећим планом.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба 2:
(Подносиоци: Мирослава и Предраг Панков, власници парцела 5272 и 5273 КО Нови Сад I, Улица Илије Бирчанина број 54)

Примедба се односи на хоризонтални габарит објекта вишепородичног становања планираног на парцелама 5272 и 5273 КО Нови Сад I. Нацртом плана предвиђено је да ширина објекта буде 14 m. Подносиоци примедбе сугеришу да се зона изградње новог објекта прошири на ширину од 15 m, као што је то и било предложено важећим планом.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба 3:
(Подносилац: Градска управа за образовање, Трг Слободе број 1, Нови Сад)

Примедба се односи на простор који се према плану намењује изградњи трију образовних установа: комплекса предшколске установе, комплекса основне и комплекса средње школе.
Подносилац примедбе сматра да планом постављен услов, да се предметни простори разрађују урбанистичким пројектима, није оправдан. Подносилац примедбу образлаже чињеницом да се средства за пројектовање и извођење радова обезбеђују из градског буџета а да ће израда урбанистичких пројеката подразумевати додатне буџетске трошкове и додатно време за спровођење јавних набавки као и за саму израду урбанистичких пројеката.
С обзиром на све наведене околности, подносилац примедбе сматра да би се планом детаљне рагулације требало омогућити привођење намени предметног простора, без обавезне израде урбанистичких пројеката већ на основу самог плана детаљне регулације.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.
Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана у погледу услова за изградњу фискултурних сала за основну и средњу школу, тако да се исти ускладе са Техничком препоруком за заштиту од пожара стамбених, пословних и јавних зграда (JUS TP 21 2002).

Примедба 4:
(Подносилац: DOO "Emerald Hill" из Новог Сада, Булевар Војводе Степе 52)

Подносиоци примедбе су власници парцела 5183 и 5184 КО Нови Сад I и, како наводе, у поступку су куповине већег броја парцела на простору између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца и планиране пешачке улице уз предшколску установу. Према плану детаљне регулације, на углу Улице Стевана Мокрањца и планиране пешачке улице уз комплекс основне школе, предвиђена је намена гараже за јавно коришћење спратности П+6, док је на углу улица Стевана Мокрањца и Јанка Веселиновића, планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности П+4+Пк.

Примедбом се предлаже да се уместо гараже за јавно коришћење планиране на око 0,19 ha површине у јужном делу предметног простора, планира троетажна гаража на комплетном

простору површине од око 0,42 ha а да се по ободним деловима простора на вишим етажама (на четири пуне и повученој етажи) планира вишепородично становање.
Као образложење за подношење овакве примедбе, даље се наводи:
- да капацитет планом предложене гараже знатно превазилази потребе стамбеног простора у згради;
- да би се новом парцелацијом могле формирати две парцеле истоветне површине и на њима планирати два објекта које би било могуће реализовати кроз фазну изградњу;
- да би се увођењем пословања у приземље тако планираног објекта, оживела би се планирана пешачка улица а делом и обе уличне фасаде;
- да би се са четири пуне и једном повученом етажом вишепородичног становања објекти уклопили у максималну висину од 22 m;
- да би кров гараже за јавно коришћење у дворишним деловима парцела био реализован као зелени кров, чиме би се допринело већем квалитету живота.
У графичком приказу који је пристигао уз примедбу, на скици је приказана организациона шема на којој је видљиво повећање ширине трактова у намени вишепородичног становања, са планираних 14 m на 15 и 16.5 m.
У даљем тексту примедбе, подносиоци наводе да су спремни, пошто капацитет ове гараже превазилази њихове потребе, да уступе одређен број гаражних места градским службама или да се договоре о неком другом виду сарадње.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду осим дела који се односи на правила парцелације и ширину тракта вишепородичних објеката. Комисија за планове прихвата део примедбе који се односи ширину тракта планираних вишепородичних објеката тако да се она утврди на 15 m како је и у важећој планској документацији. Комисија за планове прихвата део примедбе који се односи на правила парцелације тако да се даје могућност обједињавања северне и јужне парцеле.

Примедба 5:
(Подносилац: Милош Обреновић, Улица Веселина Маслеше број 32 а, Нови Сад)

Примедба се не односи на конкретан локалитет, већ се у виду приговора односи на комплетно подручје у обухвату плана. Подносилац примедбе сматра да план детаљне регулације има својих мањкавости и недостатака и предлаже његову измену како би се отклонили проблеми становништва овог подручја. Као проблеме, подносилац примедбе наводи недостатак јавних паркиралишта, недостатак зеленила и паркова, недостатак дечјих игралишта, повећан ниво саобраћајне буке и аерозагађења, проблем незавршених зграда, недостатак јавних институција...

У наставку примедбе, подносилац образлаже сваку од тема које се односе на простор у обухвату плана.

Када говори о недостатку јавних паркинг места, подносилац примедбе наводи да, приликом градње нових објеката, инвеститори нису обезбедили довољан број паркинга за сопствене потребе, сходно изграђеној квадратури стамбених и пословних простора, а да град никад није реализовао јавна паркиралишта која недостају. Подносилац примедбе наводи да је паркирање данас немогуће у предметном простору и да су улице и тротоари константно закрчени непрописно паркираним

возилима те сматра да ће се ова ситуација, након изградње планираних вишеспратних зграда, додатно погоршати.

Када говори о недостатку зеленила и паркова, подносилац тврди да је према тренутном броју становника у предметном простору, зеленило занемариво, а да је у току уништавање преосталог биљног фонда дуж блоковских улица, непрописним паркирањем. Не постоје уређене зелене површине осим зеленила уз Булевар Европе где је аерозагађење изузетно високо. Осим поменуте зелене површине, у остатку простора не постоји парковски мобилијар. Планом предложени концепт примене зелених кровова на Новој Детелинари није могућ услед коришћења искључиво косих кровова. Као предлог за решење овог проблема, подносилац сматра да је планом у изради потребно предвидети више зелених површина, на свим преосталим могућим местима.

Подносилац примедбе даље образлаже како на подручју живи око десетак хиљада становника а да имају само једно дечје игралиште, што је недовољно, с обзиром да је реч о подручју које насељавају углавном младе породице са малом децом.

Говорећи о повећаном нивоу саобраћајне буке, подносилац примедбе наводи да је бука са Булевара Европе толико интензивна да становници Улице Веселина Маслеше не могу држати отворене прозоре. Као решење којим би се негативни ефекти интензивног саобраћаја на стамбене зграде смањили, подносилац примедбе предлаже постављање дрвених звучних баријера дуж Булевара Европе.

Подносилац примедбе у наставку наводи да у предметном подручју постоји неколико недовршених зграда које су, према његовим речима, постале окупљалишта "сумњивих људи", што представља опасност за пролазнике и становнике овог краја. Подносилац примедбе предлаже да се планом предвиди уклањање недовршених објеката и на њиховим местима реализују јавне зелене површине.

Последњи део примедбе односи се на недостатак јавних институција у планом обухваћеном простору: обданишта и школе, библиотеке, дома здравља, полицијске станице, јавних спортских садржаја и предлаже увођење истих у намене у обухвату плана.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована, део примедбе се прихвата а део примедбе се не прихвата, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Примедба 6:
(Подносилац: Нада Павловић, Улица Илије Бирчанина број 34, Нови Сад)

Подносилац примедбе је власница парцеле 5252 КО Нови Сад I која је према плану намењена изградњи дела комплекса предшколске установе и пешачког пролаза који спаја улице Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина.

Примедбом се предлаже промена положаја предшколске установе, на начин да се предвиди на парцелама број 5208, 5206, 5204 КО Нови Сад I где се тренутно налазе баште и старе куће (малих квадратура). Постојећа мања пешачка зона би се, према примедби, требала изместити у правцу Улице Јанка Веселиновића. На парцели број 5252 КО Нови Сад I предлаже се изградња вишеспратног стамбеног објекта.

Као разлоге за овакву иницијативу, подносилац примедбе наводи економску неоправданост, с обзиром на то да су постојећи објекти на парцели веома велике вредности (са квадратуром од око 600 m^2).

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

Примедба 7:
(Подносилац: Љубомир Сворцан, Улица Илије Бирчанина 32, Нови Сад)

Подносилац примедбе је власник парцеле 5250 КО Нови Сад I која се према плану намењује изградњи дела комплекса предшколске установе.

Примедбом се предлаже промена положаја предшколске установе, на начин да се иста предвиди у Улици Стевана Мокрањца, на парцелама број 5208, 5206, 5204 КО Нови Сад I, где се тренутно налазе баште и старе куће (малих квадратура).

На парцели број 5250 КО Нови Сад I предлаже се изградња вишеспратног стамбеног објекта.

Као разлоге за овакву иницијативу, подносилац примедбе наводи економску неоправданост, с обзиром на то да су постојећи објекти на парцели веома велике вредности (са квадратуром од око 800 m²).

Подносилац примедбе уз примедбу је приложио и:
- Решење за привремено одобрење за изградњу од 10.08.2009;
- Решење за привремено одобрење за изградњу од 31.08.2009;
за објекте на парцели 5250 КО Нови Сад I, издате од стране Градске управе за урбанизам.

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

Примедба 8:
(Подносиоци: Милан Ћулибрк, Госпава Ћулибрк и Миланка Мутавџић рођена Ћулибрк, власници парцеле 5189 КО Нови Сад I, са адресом у Улици Стевана Мокрањца број 37.)

Парцела 5189 КО Нови Сад I се према плану детаљне регулације намењује изградњи гараже за јавно коришћење.
Власници предметне парцеле противе се градњи планиране гараже и предлажу да се на парцели планира градња објекта вишепородичног становања, што је предложено и важећим Планом.

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

Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање. Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Дејан Михајловић

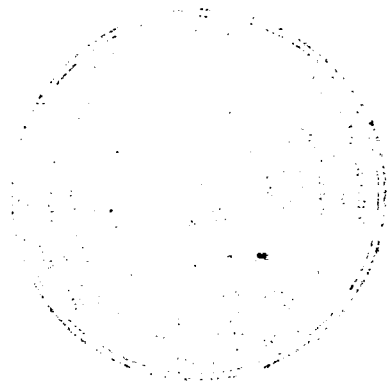
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зорица Флорић Чанадановић, дипл.инж.арх.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Антонио Сандики, дипл. инж. маш.

4. Нада Милић, дипл. инж.арх.



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III
Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs www.nsurbanizam.rs

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду о Нацрту плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџирувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 16. марта 2018. године, закључак број 35-473/2017-II, да се утврђује Нацрт плана детаљне регулације између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџирувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, и излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 23. марта 2018. године до 21. априла 2018. 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 "Детелинара", Улица браће Поповић број 4, у Новом Саду.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигло је седам примедби које су поднели:

1. Душанка Кашиковић, власница парцеле 5271 КО Нови Сад I у Улици Илије Бирчанина број 52;
2. Мирослава и Предраг Панков, власници парцела 5272 и 5273 КО Нови Сад I у Улици Илије Бирчанина број 54;
3. Градска управа за образовање, Трг Слободе број 1, Нови Сад;
4. Доо "Emerald Hill" из Новог Сада, Булевар Војводе Степе 52;
5. Милош Обреновић, Улица Веселина Маслеше број 32 а, Нови Сад;
6. Нада Павловић, Улица Илије Бирчанина број 34, Нови Сад;
7. Љубомир Сворцан, Улица Илије Бирчанина 32, Нови Сад.

Након предвиђеног рока за достављање примедби, предлога и сугестија, пристигла је једна примедба коју су поднели:

8. Милан Ћулибрк, Госпава Ћулибрк и Миланка Мутавџић рођена Ћулибрк, власници парцеле 5189 КО Нови Сад I, са адресом у Улици Стевана Мокрањца број 37.

Примедба 1:
(Подносилац: Душанка Кашиковић, власница парцеле 5271 КО Нови Сад I, Улица Илије Бирчанина број 52)

Примедба се односи на хоризонтални габарит објекта вишепородичног становања планираног на парцели 5271 КО Нови Сад I. Нацртом плана предвиђено је да ширина објекта буде 14 m. Подносилац примедбе сугерише да се зона изградње новог објекта прошири ширину од 15 m, као што је то било предложено важећим планом.

Примедба се не прихвата

Простор парцеле 5271 КО Нови Сад I планиран је за изградњу објекта вишепородичног становања, на раскрсници постојеће Улице Илије Бирчанина и планиране пешачке улице. Објекат ће се градити на предметној парцели али и на парцелама суседа 5272 и 5273 северно, и 5269 и 5268 јужно, све у КО Нови Сад I.

С обзиром на то да је реч о угаоном објекту, заузетост на парцели 5271 већ је велика и превазилази 45 %. Повећање ширине тракта планираног објекта за вишепородично становање, последично би повећало ширину објекта у целини, и на суседним парцелама, што би све заједно за резултат дало значајно повећање корисног пословног и стамбеног простора у објектима за које се у простору не би могао обезбедити потребан број паркинг места. На овај начин, већ преоптерећена саобраћајна инфраструктура у овом делу града додатно би била оптерећена.

Поред тога, изграђени објекти вишепородичног становања у предметном стамбеном блоку, изведени су са ширином тракта до 14 m. Повећање ширине предметног објекта у односу на остале стамбене објекте у истом стамбеном блоку, негативно би утицало на функционалну организацију блоковске унутрашњости.

Из свега што је наведено, наше стручно мишљење је да би измена хоризонталног габарита објекта, кроз повећање ширине објекта, негативно утицала на услове живота у предметном подручју.

Примедба 2:
(Подносиоци: Мирослава и Предраг Панков, власници парцела 5272 и 5273 КО Нови Сад I, Улица Илије Бирчанина број 54)

Примедба се односи на хоризонтални габарит објекта вишепородичног становања планираног на парцелама 5272 и 5273 КО Нови Сад I. Нацртом плана предвиђено је да ширина објекта буде 14 m. Подносиоци примедбе сугеришу да се зона изградње новог објекта прошири на ширину од 15 m, као што је то и било предложено важећим планом.

Примедба се не прихвата

Образложење је као и за примедбу број 1: Повећање ширине планираног објекта вишепородичног становања негативно би утицало на услове живота у предметном подручју, због повећања корисног простора у будућем објекту, и немогућности обезбеђења потребног броја паркинг места за пословне и стамбене садржаје.

Примедба 3:
(Подносилац: Градска управа за образовање, Трг Слободе број 1, Нови Сад)

Примедба се односи на простор који се према плану намењује изградњи трију образовних установа: комплекса предшколске установе, комплекса основне и комплекса средње школе.

Подносилац примедбе сматра да планом постављен услов, да се предметни простори разрађују урбанистичким пројектима, није оправдан. Подносилац примедбу образлаже чињеницом да се средства за пројектовање и извођење радова обезбеђују из градског буџета а да ће израда урбанистичких пројеката подразумевати додатне буџетске трошкове и додатно време за спровођење јавних набавки као и за саму израду урбанистичких пројеката.

С обзиром на све наведене околности, подносилац примедбе сматра да би се планом детаљне рагулације требало омогућити привођење намени предметног простора, без обавезне израде урбанистичких пројеката већ на основу самог плана детаљне регулације.

Примедба се делимично прихвата

План детаљне регулације је документ којим се дају правила уређења и грађења и регулише организација ширег просторног контекста, тако да својим нивоом детаљности не пружа довољно параметара који би били основ за реализацију комплексних намена као што су образовне институције.

Да би простор унутар комплексā образовних установа био функционалан и квалитетно обликован, потребна је даља разрада простора урбанистичким пројектима, којима ће се прецизније дефинисати позиције објеката на парцелама, вертикални и хоризонтални габарити, планирати садржаји у различитим деловима комплексā, одредити детаљи везани за комуналну и саобраћајну инфраструктуру и тако даље.

С обзиром на горући проблем недостатка предшколских установа на подручју Детелинаре, даје се могућност привођења намени планираног комплекса предшколске установе, без обавезе израде урбанистичког пројекта.

Обавеза разраде простора кроз израду урбанистичких пројеката остаје да важи за планиране комплексе основне и средње школе.

Примедба 4:
(Подносилац: DOO "Emerald Hill" из Новог Сада, Булевар Војводе Степе 52)

Подносиоци примедбе су власници парцела 5183 и 5184 КО Нови Сад I и, како наводе, у поступку су куповине већег броја парцела на простору између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца и планиране пешачке улице уз предшколску установу. Према плану детаљне регулације, на углу Улице Стевана Мокрањца и планиране пешачке улице уз комплекс основне школе, предвиђена је намена гараже за јавно коришћење спратности П+6, док је на углу улица Стевана Мокрањца и Јанка Веселиновића, планирана изградња објекта вишепородичног становања спратности П+4+Пк.

Примедбом се предлаже да се уместо гараже за јавно коришћење планиране на око 0,19 ha површине у јужном делу предметног простора, планира троетажна гаража на комплетном простору површине од око 0,42 ha а да се по ободним деловима простора на вишим етажама (на четири пуне и повученој етажи) планира вишепородично становање.

Као образложење за подношење овакве примедбе, даље се наводи:

- да капацитет планом предложене гараже знатно превазилази потребе стамбеног простора у згради;
- да би се новом парцелацијом могле формирати две парцеле истоветне површине и на њима планирати два објекта које би било могуће реализовати кроз фазну изградњу;
- да би се увођењем пословања у приземље тако планираног објекта, оживела би се планирана пешачка улица а делом и обе уличне фасаде;
- да би се са четири пуне и једном повученом етажом вишепородичног становања објекти уклопили у максималну висину од 22 m;
- да би кров гараже за јавно коришћење у дворишним деловима парцела био реализован као зелени кров, чиме би се допринело већем квалитету живота.

У графичком приказу који је пристигао уз примедбу, на скици је приказана организациона шема на којој је видљиво повећање ширине трактова у намени вишепородичног становања, са планираних 14 m на 15 и 16.5 m.

У даљем тексту примедбе, подносиоци наводе да су спремни, пошто капацитет ове гараже превазилази њихове потребе, да уступе одређен број гаражних места градским службама или да се договоре о неком другом виду сарадње.

Примедба се делимично прихвата

Сматрамо да би примедба, уз модификовање ради усаглашавања са околностима на терену, могла бити инкорпорирана у план детаљне регулације у изради.

Предложена диспозиција намена у предметном простору нуди функционално ново решење, којим се спратност гараже смањује на три нивоа што значајно доприноси безбеднијем и удобнијем кретању возила. Иако би бруто површина нове гараже за јавно коришћење била за око 600 m² мања од планиране, сматрамо да би захваљујући компактности предложене гараже, употребом полунивоа, било могуће надоместити губитак у паркинг местима. Гаража за јавно коришћење значајно би допринела и решавању проблема недостатка простора за паркирање станара и корисника пословних садржаја у околним блоковима.

Предлог је отворио и нову могућност за реализóвање заједничке блоковске површине, која би својим уздигнутим положајем, на крову дворишног дела гаражног објекта, пружила један нови квалитет вишепородичном становању.

С обзиром на наведено, на комплетном простору који покривају постојеће парцеле од броја 5178 КО Нови Сад I до броја 5189 КО Нови Сад I, односно простору који је северозападно ограничен Улицом Јанка Веселиновића, североисточно Улицом Стевана Мокрањца а са југоисточне стране пешачком улицом уз планирани комплекс основне школе, план детаљне регулације прописаће алтернативни режим реализације. Алтернативним режимом изградње за предметни простор, даће се могућност фазне изградње јединственог стамбеног комплекса са гаражом за јавно коришћење на нивоу приземља и галерије, уз неограничен број подземних етажа.

Димензионисање паркинг места, вертикалних и хоризонталних коридора за кретање возила и пешака као и обележавање места за различите врсте паркирања потребно је извршити према стандардима. У оквиру гараже за јавно коришћење обавезно је обезбедити паркинг места за паркирање инвалида, паркинге за бицикле и мотоцикле, према стандардима.

Приликом израде пројекта гараже за путничке аутомобиле обавезно применити "Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије" ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/ 2005).

Положај улаза и излаза у гаражу за јавно коришћење могуће је планирати из Улице Стевана Мокрањца. На графичком приказу број 2: "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације", биће приказан оквирни положаји наведених колских приступа у објекат, који ће се прецизније дефинисати разрадом кроз идејни пројекат.

У нивоу приземља, гаража би морала имати висину адекватну за смештање пословних садржаја, оријентисаних ка околним улицама.

Више етаже објеката намењене вишепородичном становању, позиционирају се уз уличне регулације. Постојећа ширина тракта од 14 m не може бити повећана на предложених 15 односно 16.5 m, јер би настала неусаглашеност са хоризонталним габаритима суседа и истовремено значајно била повећана корисна површина стамбених делова објеката, што би за последицу имало повећање броја потребних паркинг места.

Спратност објеката је П+Г+4+(5) и висински је уклопљена у планом предложен вертикални габарит. Приземље и галерија објеката били у намени гараже за јавно коришћење изнад којих би било 5 етажа са наменом вишепородичног становања, где би последња етажа била повучена у односу на основну раван фасаде.

Део примедбе који се односи спајање делова парцелā 5184 и 5183 КО Нови Сад I, са суседним парцелама 5185 и 5186 КО Нови Сад I, како би се постигла подела предметног простора на северну и јужну парцелу истоветне површине и олакшала фазна реализација два објекта сматрамо неоснованим. Реализација јединственог комплекса, у намени вишепородичног становања и гараже за јавно коришћење, могућа је само на јединственој парцели, без обзира на број фаза кроз које се комплекс реализује. Објекат гараже за јавно коришћење, има приступе из Улице Стевана Мокрањца, само у јужном делу комплекса, што говори о томе да је простор гараже за јавно коришћење у функционалном смислу - јединствен објекат.

Примедба 5:
(Подносилац: Милош Обреновић, Улица Веселина Маслеше број 32 а, Нови Сад)

Примедба се не односи на конкретан локалитет, већ се у виду приговора односи на комплетно подручје у обухвату плана. Подносилац примедбе сматра да план детаљне регулације има својих мањкавости и недостатака и предлаже његову измену како би се отклонили проблеми становништва овог подручја. Као проблеме, подносилац примедбе наводи недостатак јавних паркиралишта, недостатак зеленила и паркова, недостатак дечјих игралишта, повећан ниво саобраћајне буке и аерозагађења, проблем незавршених зграда, недостатак јавних институција...

У наставку примедбе, подносилац образлаже сваку од тема које се односе на простор у обухвату плана.

Када говори о недостатку јавних паркинг места, подносилац примедбе наводи да, приликом градње нових објеката, инвеститори нису обезбедили довољан број паркинга за сопствене потребе, сходно изграђеној квадратури стамбених и пословних простора, а да град никад није реализовао јавна паркиралишта која недостају. Подносилац примедбе наводи да је паркирање данас немогуће у предметном простору и да су улице

и тротоари константно закрчени непрописно паркираним возилима те сматра да ће се ова ситуација, након изградње планираних вишеспратних зграда, додатно погоршати.

Када говори о недостатку зеленила и паркова, подносилац тврди да је према тренутном броју становника у предметном простору, зеленило занемариво, а да је у току уништавање преосталог биљног фонда дуж блоковских улица, непрописним паркирањем. Не постоје уређене зелене површине осим зеленила уз Булевар Европе где је аерозагађење изузетно високо. Осим поменуте зелене површине, у остатку простора не постоји парковски мобилијар. Планом предложени концепт примене зелених кровова на Новој Детелинари није могућ услед коришћења искључиво косих кровова. Као предлог за решење овог проблема, подносилац сматра да је планом у изради потребно предвидети више зелених површина, на свим преосталим могућим местима.

Подносилац примедбе даље образлаже како на подручју живи око десетак хиљада становника а да имају само једно дечје игралиште, што је недовољно, с обзиром да је реч о подручју које насељавају углавном младе породице са малом децом.

Говорећи о повећаном нивоу саобраћајне буке, подносилац примедбе наводи да је бука са Булевара Европе толико интензивна да становници Улице Веселина Маслеше не могу држати отворене прозоре. Као решење којим би се негативни ефекти интензивног саобраћаја на стамбене зграде смањили, подносилац примедбе предлаже постављање дрвених звучних баријера дуж Булевара Европе.

Подносилац примедбе у наставку наводи да у предметном подручју постоји неколико недовршених зграда које су, према његовим речима, постале окупљалишта "сумњивих људи", што представља опасност за пролазнике и становнике овог краја. Подносилац примедбе предлаже да се планом предвиди уклањање недовршених објеката и на њиховим местима реализују јавне зелене површине.

Последњи део примедбе односи се на недостатак јавних институција у планом обухваћеном простору: обданишта и школе, библиотеке, дома здравља, полицијске станице, јавних спортских садржаја и предлаже увођење истих у намене у обухвату плана.

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

О недостатку јавних паркинг места

Проблем недостајућег броја паркинг места је горући проблем у планом обухваћеном простору, што план детаљне регулације покушава да избалансира конкретним решењима.

У Улици Стевана Мокрањца планиран је објекат гараже за јавно коришћење капацитета од око 400 ПМ, којом ће се растеретити овај стационарним саобраћајем оптерећен простор.

Сви нови објекти планирани у намени вишепородичног становања или као јавне установе, у обавези су да према нормативима у потпуности обезбеде место за сопствени мирујући саобраћај, тако да се додатно не оптерете постојећи паркинг ресурси.

План предвиђа да се унутар саобраћајних регулација планирају нова места за стационарни саобраћај, на свим преосталим позицијама где је то могуће, уз очување постојеће вредне дендрофлоре (улице Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина, након замене породичног становања).

О недостатку зелених и парковских површина, недостатку дечјих игралишта и о недостатку јавних установа.

Планом детаљне регулације, у источном и североисточном делу просторног обухвата, предвиђена је градња јавних образовних установа. У простору између улица Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина простор је резервисан за предшколску установу (на површини од око 0,6ha), комплекс основне школе (на површини од око 1,34ha), и комплекс средње школе (на површини од око 1,73ha).

Сваки од комплекса планиран је као простор са парковски уређеним површинама на којима ће се, након реализације, сачувати део вегетације која припада постојећим парцелама у намени породичног становања. Парковски уређене површине садржаће терене за рекреацију на отвореном и дечја игралишта.

О саобраћајној буци уз Булевар Европе

Зелена површина уз Булевар Европе налази се у простору који је изван просторног обухвата предметног плана, тако да овај део примедбе сматрамо неоснованим.

О недовршеним објектима

Довршавањем објеката у намени вишепородичног становања повећаће се степен безбедности. Промена намене на парцелама са објектима који су у процесу изградње, у вези је са питањем власништва а оно се не може регулисати документом као што је план детаљне регулације.

Примедба 6:

(Подносилац: Нада Павловић, Улица Илије Бирчанина број 34, Нови Сад)

Подносилац примедбе је власница парцеле 5252 КО Нови Сад I која је према плану намењена изградњи дела комплекса предшколске установе и пешачког пролаза који спаја улице Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина.

Примедбом се предлаже промена положаја предшколске установе, на начин да се предвиди на парцелама број 5208, 5206, 5204 КО Нови Сад I где се тренутно налазе баште и старе куће (малих квадратура). Постојећа мања пешачка зона би се, према примедби, требала изместити у правцу Улице Јанка Веселиновића. На парцели број 5252 КО Нови Сад I предлаже се изградња вишеспратног стамбеног објекта.

Као разлоге за овакву иницијативу, подносилац примедбе наводи економску неоправданост, с обзиром на то да су постојећи објекти на парцели веома велике вредности (са квадратуром од око 600 m²).

Примедба се не прихвата

Простор градског блока у оквиру кога се налази предметна парцела, према Плану генералне регулације намењен је јавним градским службама. План детаљне регулације чијом се израдом овај простор детаљније разрађује, нема могућност одступања од намене коју је ПГР задао за предметни простор.

У комплетном простору који је у обухвату плана детаљне регулације у изради, вишепородично становање реализовано је у својим максималним капацитетима. Да би Нова Детелинара заживела као функционална урбана целина, у простору је потребно реализовати недостајуће јавне намене. Из тог разлога, даље планирање намене вишепородичног становања у границама плана није оправдано.

Реализовањем установе предшколског образовања планиране на парцели 5252 КО Нови Сад I, помоћи ће се решавање проблема недостатка местā за децу у предшколским установама у предметном делу града. Истовремено, реализацијом комплекса предшколске установе, повећаће се низак проценат зелених површина у простору који је обухваћен планом, кроз парковско уређење неизграђених површина комплекса.

Предложено транслаторно померање планиране пешачке улице према Улици Јанка Веселиновића није изводљиво, с обзиром на то да би се тиме смањила површина комплекса основне школе и непотребно повећала површина комплекса предшколске установе.

У процесу откупа осталог грађевинског земљишта и његовог привођења намени као земљишта за јавне намене, град је у обавези да откупи земљиште и објекте у приватном власништву по тржишној цени.

Примедба 7:
(Подносилац: Љубомир Сворцан, Улица Илије Бирчанина 32, Нови Сад)

Подносилац примедбе је власник парцеле 5250 КО Нови Сад I која се према плану намењује изградњи дела комплекса предшколске установе.

Примедбом се предлаже промена положаја предшколске установе, на начин да се иста предвиди у Улици Стевана Мокрањца, на парцелама број 5208, 5206, 5204 КО Нови Сад I, где се тренутно налазе баште и старе куће (малих квадратура).

На парцели број 5250 КО Нови Сад I предлаже се изградња вишеспратног стамбеног објекта.

Као разлоге за овакву иницијативу, подносилац примедбе наводи економску неоправданост, с обзиром на то да су постојећи објекти на парцели веома велике вредности (са квадратуром од око 800 m²).

Подносилац примедбе уз примедбу је приложио и:

- Решење за привремено одобрење за изградњу од 10.08.2009;
- Решење за привремено одобрење за изградњу од 31.08.2009;

за објекте на парцели 5250 КО Нови Сад I, издате од стране Градске управе за урбанизам.

Примедба се не прихвата

Образложење је као и за примедбу број 6

Примедба 8:

(Подносиоци: Милан Ћулибрк, Госпава Ћулибрк и Миланка Мутавџић рођена Ћулибрк, власници парцеле 5189 КО Нови Сад I, са адресом у Улици Стевана Мокрањца број 37.)

Парцела 5189 КО Нови Сад I се према плану детаљне регулације намењује изградњи гараже за јавно коришћење.

Власници предметне парцеле противе се градњи планиране гараже и предлажу да се на парцели планира градња објекта вишепородичног становања, што је предложено и важећим Планом.

Примедба се делимично прихвата

На простору који је у обухвату плана детаљне регулације у изради, вишепородично становање реализовано је у својим максималним капацитетима. Изменама важећег планског решења, у складу са новим околностима на терену, уводе се неопходне намене чијом ће реализацијом предметно градско подручје наставити свој развој као функционалнија урбана целина, са квалитетнијим условима за живот.

Парцела 5189 КО Нови Сад I се, заједно са парцелама у суседству, планира за гаражу великог капацитета, којом ће се значајно допринети решавању проблема недостатка паркинг места на подручју Нове Детелинаре и Детелинаре 3, не само за

локално становништво, већ и за кориснике који повремено посећују ово подручје града. Из тог разлога, на предметној парцели није могуће реализовати само вишепородично становање.

Изузетно, уколико се, како је то предложено примедбом број 4, за простор парцела у низу у Улици Стевана Мокрањца (од броја 5178 КО Нови Сад I до броја 5189 КО Нови Сад I), договори градња објеката комбиноване намене, који би на доњим нивоима имали гаражу за јавно коришћење а на горњим етажама намену вишепородичног становања, постоји могућност делимичне реализације намене вишепородичног становања на предметној парцели.

Извештај припремио:

Александар Савић, дипл. инж. арх.

Одговорни урбаниста

Ивана Кузмановић, дипл. инж. арх.

Директор:

Душан Младиновић, дипл. инж. арх.

ЈП "УРБАНИЗАМ
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/III
Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395 E-mail: office@nsurbanizam.rs www.nsurbanizam.rs

Број:
Дана: 30.10.2023.

ДОПУНА ИЗВЕШТАЈА
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду

Јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду одржан је у трајању од 30 дана, и то од 23. марта до 21. априла 2018. године. У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија достављено је седам примедби, а након предвиђеног рока достављена је још једна примедба.

Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду разматран је на 13. (јавној) седници Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада, која је сачинила Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Комисије за планове Скупштине Града Новог Сада делимично је прихватила став обрађивача по примедби број 4, коју је поднео DOO „EMERALD HILL" NOVI SAD, осим дела који се односи на правила парцелације и ширину тракта вишепородичних објеката. Део образложења је следећи: „С обзиром на наведено, на комплетном простору који покривају постојеће парцеле од броја 5178 КО Нови Сад I до броја 5189 КО Нови Сад I, односно простору који је северозападно ограничен Улицом Јанка Веселиновића, североисточно Улицом Стевана Мокрањца а са југоисточне стране пешачком улицом уз планирани комплекс основне школе, план детаљне регулације прописаће алтернативни режим реализације. Алтернативним режимом изградње за предметни простор, даће се могућност фазне изградње јединственог стамбеног комплекса са гаражом за јавно коришћење на нивоу приземља и галерије, уз неограничен број подземних етажа."

Накнадним разматрањем при уграђивању прихваћених примедби у планско решење дошло се до закључка да планирано алтернативно решење са стамбеним комплексом и гаражом за јавно коришћење у пракси не може да се спроведе.

Уместо горе описаног алтернативног решења, предлажемо да се предвиди изградња вишепородичног стамбеног објекта са неограниченим бројем подземних етажа за паркирање уместо планиране гараже, и то не као алтернативни режим већ као једино планско решење, при чему гаражу објекта не треба планирати за јавно коришћење. Напомињемо да је планом већ дефинисано да је код угаоних објеката обавезна изградња подземне гараже, те да број подземних етажа није ограничен.

С обзиром на проток времена од одржавања јавног увида, сачињавања Извештаја о обављеном јавном увиду и одржавања јавне седнице, све током 2018. године, као и горе наведене чињенице у вези са спровођењем прихваћеног планског решења, сматрамо да је потребно да се нацрт плана са Извештајем о спроведеном јавном увиду и овом допуном извештаја поново размотри на седници Комисије за планове.

У вези са примедбом број 4 је и примедба број 8, коју су поднели Милан Ћулибрк, Госпава Ћулибрк и Миланка Мутавџић, рођена Ћулибрк, који се противе изградњи гараже и предлажу изградњу вишепородичног становања. Такође, у делу одговора обрађивача плана на део примедбе број 5, коју је поднео Милош Обреновић, а који се односи на проблем паркирања и недостатак паркинг-места, наводи се да се у Улици Стевана Мокрањца планира гаража за јавно коришћење са 400 паркинг-места, која је укинута прихватањем примедбе број 4.

Напомињемо и да је Градска управа за урбанизам и грађевинске послове дана 06.01.2020. доставила ЈП „Урбанизам" на знање примедбу на Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, коју је доставио Слободан Симић. Примедба се односи на објекат у Цапкаревој улици број 8 у Новом Саду, на парцели број 6173/1 КО Нови Сад I. За наведени стамбени објекат спратности П+4+Пк тражи се да се омогући извођење „бања у етажи дуплекса - разлози за то су добијање више корисног простора без промене површине основе стана, променила би се једино висина строна".

У Нацрту плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, који је био изложен на јавном увиду, одвајане су парцеле за површине јавне намене - трансформаторске станице. С обзиром да се последњих година на графичким приказима не одвајају парцеле за планиране трансформаторске станице, већ само означавају симболом, молимо и за консултацију да ли треба унети ову измену у нацрт плана, с обзиром на фазу усвајања у којој се налази.

ЈП „Урбанизам" поднело је Електропривреди Србије, ЕПС Дистрибуцији, Огранку „Електродистрибуција Нови Сад", захтев за додатне услове за израду плана, у вези са променом капацитета у блоку између улица Илије Бирчанина, Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца (планирана изградња вишепородичног стамбеног

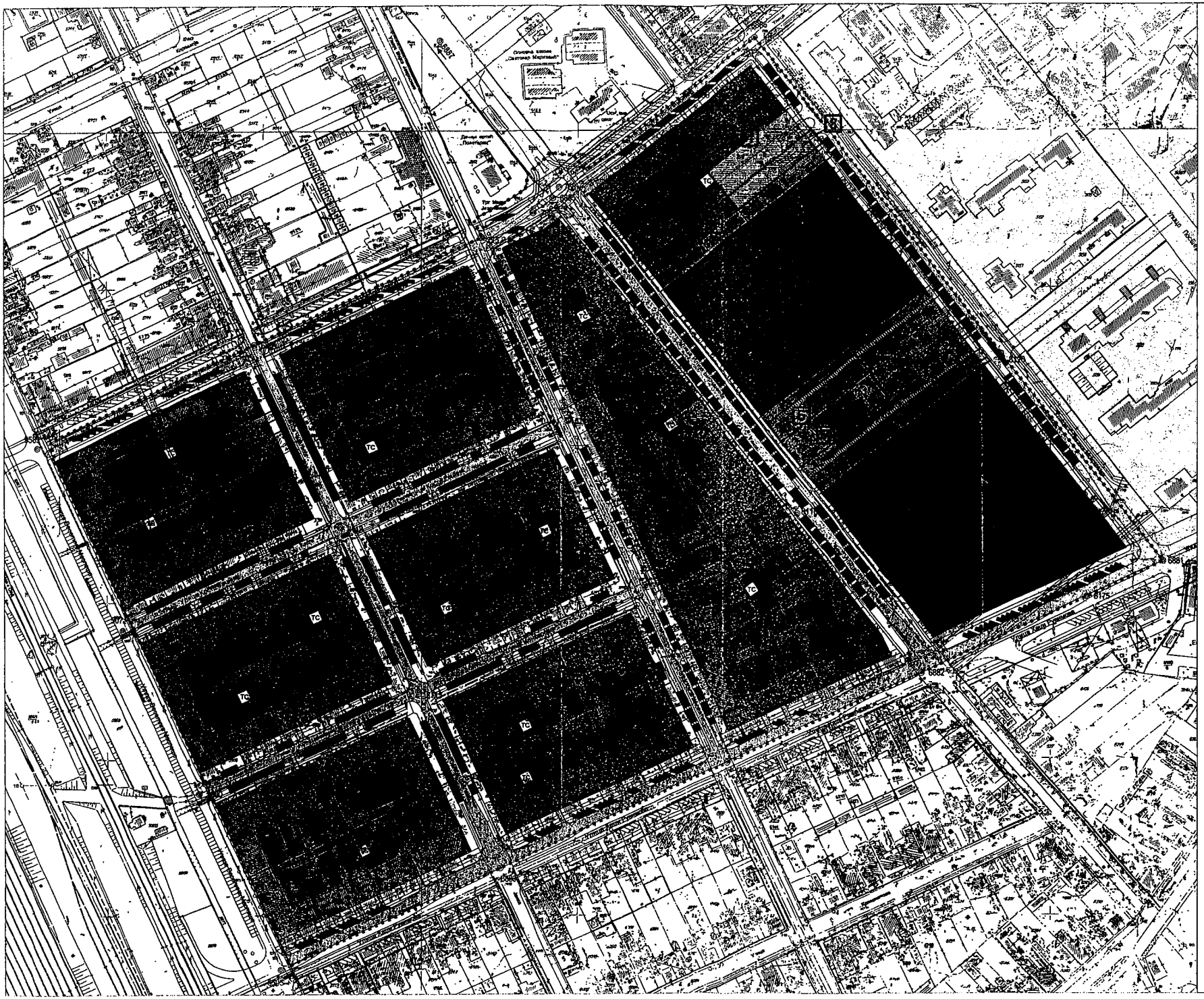
објекта спратности П+Г+4+(5), са подземном гаражом уместо гараже за јавно коришћење, спратности П+6), као и у вези са захтевом ЈП „Пошта Србије" Београд, које је приступило изради изради техничке документације циљу реконструкције АТЦ Детелинара на Тргу мајке Јевросиме 5а, на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I.

ЈП „Пошта Србије" Београд је у циљу реконструкције АТЦ Детелинара на Тргу мајке Јевросиме 5а, на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I, приступило изради техничке документације. На њихово усвојено технолошко решење директно утиче положај планиране трансформаторске станице на овој парцели, јер не могу да испројектују колски прилаз преко планиране ТС. ЈП „Пошта Србије" Београд се обратило ЈП „Урбанизам" са захтевом за информацију о изградњи трансформаторске станице. Предлог ЈП „Урбанизам" је да се у Плану детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, који је тренутно у изради, не одваја површина јавне намене за планирану трансформаторску станицу, али да се дода текстуални део који се стриктно односи на ту парцелу и тај објекат који би гласио: „Уколико буде било потребе, планирана ТС у Улици Јанка Веселиновића градиће се у оквиру комплекса Поште Србије, на парцели 5492/1, према условима „ЕПС Дистрибуција" д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад"." Према достављеним условима од 03.02.2023. године, „Електродистрибуција Србије" д.о.о. Београд, сагласна је са предлогом текста који се односи на предметну парцелу.

Од услова који се односе на цео обухват плана, у поглављу 4.3.3. „Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација", у одељку „Услови за прикључење на електроенергетску мрежу", неопходно је додати реченицу која гласи: „За прикључење објеката са максималном снагом преко 200 kW мерење утрошене електричне енергије се врши на средњем напону и у том случају обавеза инвеститора је да планира изградњу сопствене ТС."

Директор:

Душан Миладиновић, дипл. инж. арх.



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Бр.	Y	X
567	7497197.74	5613992.72
568	7497187.62	5613962.15
777	7497169.45	5613918.13
778	7497142.60	5613918.63
779	7497077.47	5613919.84
1536	7497168.64	5613931.62
1540	7497151.99	5613977.78
6581	7497111.79	5613965.96
6582	7497077.31	5613955.91
6683	7497077.31	5613955.91
6684	7497076.81	5613938.57
6685	7497076.81	5613938.57
6686	7497076.81	5613938.57
6687	7497076.81	5613938.57
6688	7497076.81	5613938.57
6689	7497076.81	5613938.57
6690	7497076.81	5613938.57
6691	7497076.81	5613938.57
6692	7497076.81	5613938.57
6693	7497076.81	5613938.57
6694	7497076.81	5613938.57
6695	7497076.81	5613938.57
6696	7497076.81	5613938.57
6697	7497076.81	5613938.57
7198	7497076.81	5613938.57
7199	7497076.81	5613938.57
8110	7497076.81	5613938.57
8111	7497076.81	5613938.57
8112	7497076.81	5613938.57
8113	7497076.81	5613938.57
8114	7497076.81	5613938.57
8115	7497076.81	5613938.57
9581	7497051.90	5613999.66

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

- вишепородично становање високих густина
- предшколска установа
- основна школа
- средња школа
- пијаца
- аутоматска телефонска централа
- ТС трансформаторска станица
- саобраћајне површине (саобраћајнице, паркинзи)
- бициклистичка стаза
- јавне пешачке улице
- целина за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта
- (1) број урбанистичког блока
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- планирана регулациона линија
- граница обухвата плана
- ПРИМЕДБЕ - ЈАВНИ УВИД

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/ III				
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. ЗЛЕЧИЋ, дипл.инж.арх. М. КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА ПРИМЕДБЕ - ЈАВНИ УВИД
ОБРАЂИВАЧ	М.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх. М. СИЛВЕСТ, дипл.инж.		НАРУЧИЛАЦ ПОСЛА	ГРАД НОВИ САД
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. ЗАРИЋ, дипл.инж.арх.		БРОЈ ПЛАНА / ЛИСТ	ДАТУМ: 05. 2016
			1.4.21/16	РАЗМЕРА: 1:1000



КООРДИНАТЕ ОСОВИНСКИХ ТАЧАКА

Број	Y	X
267	7197199.16	5013282.72
266	7197197.62	5013281.16
265	7197198.63	5013279.61
715	7197142.49	5013310.62
716	7197140.47	5013307.41
1134	7197139.44	5013304.42
1135	7197138.41	5013301.42
1136	7197137.38	5013298.43
1137	7197136.35	5013295.43
1138	7197135.33	5013292.44
1139	7197134.30	5013289.45
1140	7197133.27	5013286.45
1141	7197132.24	5013283.46
1142	7197131.21	5013280.46
1143	7197130.18	5013277.47
1144	7197129.15	5013274.47
1145	7197128.12	5013271.48
1146	7197127.09	5013268.49
1147	7197126.06	5013265.49
1148	7197125.03	5013262.50
1149	7197124.00	5013259.50
1150	7197122.97	5013256.51
1151	7197121.94	5013253.51
9563	7197054.90	5013199.68

САОБРАЋАЈ, НИВЕЛАЦИЈА И РЕГУЛАЦИЈА

- коловоз
- пешачка улица
- пун плато
- паркинг
- бициклистичка стаза
- осовина
- 273 — осовинска тачка
- 79.05 — нивелета
- 0.29% / 115.97 — нагиб нивелете (%) / растојање (m)

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ

- постојећи вишепородични стамбени објекти који се задржавају
- започета реализација вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње планираних вишепородичних стамбених објеката
- зона изградње објеката предшколске установе
- зона изградње објеката основне школе
- зона изградње објеката средње школе
- зона изградње гараже
- зона изградње аутоматске телефонске централе
- грађевинска линија
- спратност објеката
- целина за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта
- локалитети за које је основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације

- ① — број урбанистичког блока
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- планирана регулациона линија
- обавезно обједињавање парцела
- граница обухвата плана

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/ III			
НАЗИВ ПЛАНА	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЏИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ		
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	М. ЗЛАНИЋ, дипл.инж.арх. И. КУЗМАНОВИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ КАРТЕ	РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
СИНТЕЗА	Т. ЧУЛИЋ, дипл.инж.арх. М. МИЛОЈЕВИЋ, дипл.инж.арх. Н. ЈЕЛИЋ, дипл.инж.арх.	НАЗИВ ЦЕЛИНЕ	ГРАД НОВИ САД
ГЕОДЕТСКИ ДИРЕКТОР	Г. БИЛИЋ, дипл.инж.геод.	БРОЈ ПЛАНА 1-4.21/18	ДАТУМ 10. 2017.
		РАЗМЕР 1:1000	ЛИСТ 3