

479

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIV седници 9. јуна 2009. године, доноси

**ОДЛУКУ
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ
УЛИЦА РАДНИЧКЕ, СТРАЖИЛОВСКЕ И
БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА У НОВОМ САДУ**

Члан 1.

Овом одлуком врше се измене и допуне **ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАДНИЧКЕ, СТРАЖИЛОВСКЕ И БУЛЕВАРА ЦАРА ЛАЗАРА У НОВОМ САДУ** ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/2007) (у даљем тексту: План).

Члан 2.

У Плану одељак "**4. ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**" мења се и гласи:

"Планом је извршена подела на јавно о остало грађевинско земљиште. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 741/5, 741/6, 758, 761/3, 765/2, 768, 769/2, 770/2, 773/8, 774/4, 774/5, 774/6 и делови парцела бр. 741/4, 741/7, 742, 743, 746, 757, 759/1, 759/4, 760/1, 761/1, 763, 764, 766, 767, 769/1, 771, 772/1, 772/2, 775, 7758/1, 7815, 7857;

- заједничка блоковска површина, делови парцела бр. 761/1, 772/1, 772/3, 773/7, целе парцеле бр. 773/1, 773/6;

- Завод за заштиту природе Србије, део парцеле број 772/2;

- парковска површина, целе парцеле бр. 744, 745, 748 и делови парцела бр. 741/7, 742, 743, 753, 756, 757, 759, 759/1, 760/1, 761/1, 773/7, 7754/1;

- дечија установа, цела парцела број 772/4 и део парцеле број 772/1;

- црпна станица, део парцеле број 746;

- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 773/3, 772/1, 765, 741/4.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ."

У одељку "5. РЕГУЛАЦИЈА МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРНИХ СИСТЕМА" пододељак "5.2. Хидротехника" део "Снабдевање водом:" у ставу 2. прва реченица мења се и гласи:

"Планира се изградња секундарног водовода на делу Радничке улице, Улице Стевана Мусића, као и у новопланираној улици, профила \varnothing 100 mm."

У ставу 4. реч: "планских" замењује се речју: "планираних".

Део "Одвођење отпадних и атмосферских вода" мења се и гласи:

"Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем.

У оквиру простора налази се главна црпна станица ГЦ1, са капацитетом од око 10,0 m³/s.

Главна црпна станица прихвата и потискује у Дунав, отпадне и атмосферске воде, прихваћене из два колектора. Један долази из правца Булевара цара Лазара, профила \varnothing 320/170 cm, а други из Улице Соње Маринковић, профила \varnothing 250/150 cm.

Примарна канализациона мрежа профила од \varnothing 400 до \varnothing 900 mm реализована је дуж дела Радничке улице и дела Булевара цара Лазара.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у Стражиловској улици, профила \varnothing 300 mm, као и у Улици Стевана Мусића.

Планира се одвођење отпадних и атмосферских вода преко постојеће канализационе мреже, заједничког типа, са предложеним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планира се и измештање постојеће канализације на деловима где је захваћена габаритом планираних објеката.

На простору постојеће црпне станице ГЦ1 омогућава се реконструкција и уређење које ће у потпуности елиминисати било какве негативне утицаје у њеном најужем окружењу.

Реализацијом колектора \varnothing 3000 mm, дуж Београдског кеја, односно, повезивањем ГЦ1 и ГЦ2 престаће потреба егзистенције ГЦ1 у садашњем функционалном облику.

Постојећа и планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000."

У пододељку "5.3. Енергетика" у делу "Снабдевање електричном енергијом" у ставу 2. после прве реченице додаје се реченица која гласи:

"Планирана ТС може се изградити и на погоднијој локацији уз сагласност Електродистрибуције "Нови Сад"."

Досадашње друга и трећа реченица постају трећа и четврта реченица.

У одељку "6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА" пододељак "6.1. Правила уређења и правила грађења за јавне објекте и површине" подтачка "6.1.3. Заједничке блоковске површине" став 3. прва реченица, текст у загради мења се и гласи:

"простор изнад сутеренске гараже и простор између парцела намењених вишепородичном становању и отвореног паркинга."

У пододељку "6.2. Правила уређења и правила грађења за остало грађевинско земљиште" подтачка "6.2.2. Пословни објекти" став 3. брише се.

Досадашњи став 4. постаје став 3.

Подтачка "6.2.4. Вишепородично становање" део "Реализовано вишепородично становање" у ставу 2. друга реченица мења се и гласи:

" На углу улица Радничке и Стражиловске изграђен је полутворени стамбени блок, спратности П+М+4+Пк, на углу улица Радничке и Стевана Мусића изграђен је стамбени објекат спратности П+Г+5+Пк, а у Улици Стевана Мусића бр. 12-16, спратности П+Г+5+Пк."

У делу "Планирано вишепородично становање" став 2. брише се.

Досадашњи став 3. постаје став 2.

Досадашњи став 4. који постаје став 3. мења се и гласи:

"Замена постојећих породичних објеката вишепородичним стамбеним објектима планира се у Улици Стевана Мусића. Уместо постојећих објеката породичног становања у Улици Стевана Мусића бр. 12-16, који су срушени, изграђен је стамбени објекат спратности П+Г+5+Пк, који са постојећим објектом на углу улица Радничке и Стевана Мусића са једне стране, и планираним стамбеним објектима у Улици Стевана Мусића 18-20 са друге стране чини низ. Планирани стамбени објекти ће се реализовати обавезним обједињавањем делова парцела бр. 764 и 762, и обавезним обједињавањем делова парцела бр. 762, 763 и 761/1. Планом се даје могућност обједињавања ове две нове грађевинске парцеле. Положај и обликовање ових стамбених објеката као и висина кровног назитка стамбеног објекта је условљено просторним повезивањем и усклађивањем са постојећим и планираним стамбеним објектима са којима чини низ, али и постојећим стамбеним и пословним објектима са супротне стране Улице Стевана Мусића. Дубина габарита стамбених објеката је приближно 14,00 m, и уз Улицу Стевана Мусића и у делу стамбеног објекта који је оријентисан према Булевару цара Лазара. Грађевинска линија ових стамбених објеката покла-

па се са регулационом линијом Улице Стевана Мусића и са регулационом линијом заједничке блоковске површине са јужне стране, а увучена је у односу на регулациону линију заједничке блоковске површине са западне стране. Приземне етажне у објекту се пројектују са повећаном спратном висином, и то оном која према улицама Стевана Мусића и Булевару цара Лазара омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. Приликом пројектовања могуће је, на фасадама које су оријентисане према Улици Стевана Мусића и Булевару цара Лазара, предвидети препусте. Препусте се могу планирати и на западној фасади која је од регулационе линије заједничке блоковске површине удаљена 2,50 m. Препусте се не могу планирати на дворешној фасади објекта, који се планира на деловима парцела 762, 763 и 761/1. Сутерен се, с обзиром на то да денivelација терена већ постоји, планира испод габарита објекта и испод парцеле, како је приказано у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, и обавезно се намењује за следеће садржаје: за гаражирање возила, а остатак за помоћне и техничке просторије."

Подтачка "6.2.5. Предшколаска установа" мења се и гласи:

"6.2.5. Предшколаска установа

У блоку 1, са јужне стране објекта који се задржавају у Радничкој улици број 20, за рушење се планирају сви остали објекти као што су хале, магацини, привремене пословни простори и стари фабрички димњак. На том простору, на парцели број 772/4, која је оријентисана према парковској површини планира се изградња објекта предшколске установе спратности П и Су+П+1. Примарни садржаји објекта (просторије за боравак деце) планирају се у приземљу и на првом спрату, док се сутеренске етажне намењују за техничке и помоћне просторије. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000 дата је максимална зона изградње предшколске установе. Недостатак веће површине отвореног простора у оквиру парцеле надокнађује се функционалном организацијом објекта, тако да се у оквиру зоне изградње планира формирање полифункционалних сала за боравак деце, као и обавезно уређење кровне терасе изнад приземног дела. Кров изнад осталих делова објекта може бити раван или плитак коси кров. Приликом пројектовања могуће је на фасадама оријентисаним ка заједничкој блоковској површини планирати препусте у складу са општим условима који су наведени у подтачки 6.2.1. Објекат треба да својом формом и материјализацијом буде веза између прошлости и будућности, када је у питању урбанистички развој блока. Објекат треба да актуелизује савремено промишљање типологије предшколских установа у Новом Саду. Капацитет предшколске установе је 290-оро деце."

У пододелку "6.3. Локација планирана за даљу разраду, спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса" став 4. мења се и гласи:

"Пословни центар може бити компактне структуре или формиран од неколико различитих структура који би својим обликом, функцијом и дијалогом чиниле целину. Максимални степен заузетости износи 75% (за спратност По+П), а индекс изграђености 2,5 (брutto развијена површина 27.930 m²). Спратни сегменти изнад

приземља могу да заузимају 50% зоне изградње. У складу са тим, оквирни капацитети, изражени у бруто површинама, које је могуће остварити у оквиру зоне изградње новог пословног центра су: 22.350 m² за пословање и 5.580 m² (или 20% од укупне бруто развијене површине) за становање. Спратност објеката може да буде до П+4, али је приликом обликовања могуће предвидети објекат веће спратности (до П+8) који би имао улогу просторног репера и давао просторни акценат. Примарни садржај објеката треба да буду пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, друштвени, културни и сл.). С обзиром на то да се у непосредној близини налази Основна школа "Ђорђе Натшевић", приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног центра, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладонице, коцкарнице, компјутерске играонице и сл.). У склопу пословног центра може да се налази и хотел, како је важећим планом планирано, који би својим садржајима (ресторанима, конгресном салом, послastiчарницом и сл.) допринео развоју и атрактивности пословног центра. Приликом обликовања треба афирмисати традиционалне вредности градитељства, уз коришћење савремених материјала. Паркирање се планира у оквиру парцеле или у сутерену."

У ставу 5. после треће реченице додаје се реченица која гласи:

"У случају да будуће решење новог друмског моста захтева изградњу петље у зони парка где се налази објекат бивше чуварнице пруге, овај објекат је могуће уклонити, а Алеју Мике Антића прилагодити новом решењу. У случају изградње петље новог друмског моста у зони парка у блоку 2, њена реализација мора да се усагласи са ограничењима које условљава постојећи колектор Ø 400/240 cm и у том смислу стубна места, односно ослонци дела петље морају се лоцирати ван зоне утицаја у односу на постојећи колектор."

Досадашња четврта реченица постаје пета реченица.

Одељак "7. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ" мења се и гласи:

„

Површина грађевинског рејона бруто	8.94 ha
Површина грађевинског рејона нето	
Блок 1	3.29 ha
Блок 2	3.67 ha
Укупно	6.96 ha

Површина јавног грађевинског земљишта

Саобраћајнице	2.00 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.02 ha
Завод за заштиту природе Србије	0.29 ha

Парковска површина - парковска површина у блоку 1 - парковска површина у блоку 2 - површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архитектонског конкурса - укупно	0,76 ha 1,52 ha 2,28 ha
Заједничке блоковске површине	0,91 ha
Предшколска установа	0,34 ha
Главна црпна станица - површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архитектонског конкурса	0,20 ha
Укупно:	5,94 ha

Површина осталог грађевинског земљишта

Вишепородично становање - постојеће - планирано - укупно:	1,30 ha 0,49 ha 1,74 ha
Пословна намена - постојећа - планирана - површина за коју се условљава даља разрада, израда урбанистичко - архи- тектонског конкурса - укупно	0,12 ha 0,03 ha 1,11 ha 1.26 ha
Укупно:	3,00 ha

Укупна површина под објектима – бруто

Вишепородични стамбени објекти - постојећи - планирани укупно	5.011,00 m ² 2.736,00 m ² 7.747,00 m²
Пословни објекти - постојећи	1.134,00 m ²
Стамбено – пословни (пословно – стамбени објекти) - постојећи	137,00 m ²
Завод за заштиту природе Србије	1.009,00 m ²
Објекти од значаја за градитељско наслеђе	1.196,00 m ²
Предшколска установа	1.370,00 m ²
Гараже - постојеће (на парцели) - планиране (на парцели) укупно	600,00 m ² 180,00 m ² 780,00 m²
Инфраструктурни објекти (ТС)	196,00 m ²
Укупно	13.569,00 m²
Пословни центар у блоку 2	дефинисаће се конкурсом максимално планирано - 8.350 m²

Укупна развијена површина – бруто

Вишепородични стамбени објекти - постојећи - планирани укупно	34.912,00 m ² 18.617,00 m ² 53.529,00 m²
Пословни објекти - постојећи	3.600,00 m ²
Стамбено – пословни (пословно – стамбени објекти) - постојећи	1040,00 m ²
Завод за заштиту природе Србије	2.792,00 m ²
Објекти од значаја за градитељско наслеђе	3.825,00 m ²
Предшколска установа	2.530,00 m ²
Гараже - постојеће (на парцели) - планиране (на парцели) укупно	600,00 m ² 180,00 m ² 780,00 m²
Инфраструктурни објекти (ТС)	196,00 m ²
Укупно	68.292,00 m²
Пословни центар у блоку 2	дефинисаће се конкурсом максимално планирано-27.930 m²

Урбанистички показатељи по блоковима

Блок број 1.

Сз	32 %
Ии	1,5
Број станова - постојећи - планирани укупно	112 184 296
Број становника	888
Нето густина становања	270 ст/ха

Блок број 2.

Сз	32 %
Ии	1,4
Број станова - постојећи - планирани укупно	159 50 209
Број становника	627
Нето густина становања	170ст/ха

Напомена: за дефинисање степена заузетости и индекса изграђености у блоку 2 узете су максимално дозвољене вредности за пословни центар, за који је предвиђена даља разрада, израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

УКУПНО:

Број станова	505
Број становника	1515
Нето густина становања	218 ст/ха

Просторни размештај мирујућег саобраћаја

Блок број 1.

Број паркинг места уз улицу	100
Број паркинг места на заједничкој блоковској површини	137
Број паркинг места у оквиру парцеле	132
Укупан број паркинг места	469
Потребан број паркинг места	510
Остварен број паркинг места	91%

Блок број 2.

Број паркинг места уз улицу	124
Број паркинг места на заједничкој блоковској површини	-
Број паркинг места у оквиру парцеле	275
Укупан број паркинг места	399
Потребан број паркинг места	443
Остварен број паркинг места	90%

Напомена: Потребан број паркинг места је исказан у односу на број корисника пословних и стамбених простора у случају истовременог коришћења. За дефинисање броја паркинг места у оквиру пословног центра, који ће детаљније бити дефинисан након урбанистичко-архитектонског конкурса, узета је вредност од 200 паркинг места, а за дефинисање потребног броја паркинг места узета је вредност од 230 паркинг места. Максималан капацитет простора, када је у питању решавање паркинг места на парцели, односно у сутеренској гаражи је 270. Број паркинг места решаваће се у складу са

потребама и садржајима пословног центра, и мора бити максимално задовољен."

У одељку "8. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ" део "Блок 1" став 3. мења се и гласи:

"Нови стамбени објекти у Улици Стевана Мусића реализоваће се уз услов спајања делова парцела бр. 764 и 762 у нову грађевинску парцелу, затим уз услов спајања делова парцела бр. 763, 762 и 761/1. Планом се даје могућност спајања ове две новоформиране грађевинске парцеле. За ново вишепородично становање уз Улицу Стевана Мусића и реализовано вишепородично становање на парцели број 769/1 у блоку 1, осим планиране парцелације, предлаже се спајање парцела, али би се у том случају нове парцеле формирале под објектима, а остатак парцела би се спојио у заједничку блоковску површину."

У ставу 4. друга реченица брише се.

Став 5. мења се и гласи:

"Парцела број 773/6 се припаја парцели број 773/1, у оквиру заједничке блоковске површине."

У делу "Блок 2" став 2. брише се.

Досадашњи став 3. постаје став 2.

После става 5. додаје се став 6. који гласи:

"За планирану предшколску установу парцела се формира спајањем парцеле број 772/4 и дела парцеле број 772/1."

Одељак "10. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ ИНФРАСТРУКТУРНИХ ОБЈЕКТА" пододељак "10.1. Услови за грађење саобраћајних површина" у ставу 2. скраћеница: "ЈУС" замењује се скраћеницом: "СРПС".

У ставу 5. у првој реченици скраћеница: "ЈУС" замењује се скраћеницом: "СРПС".

У четвртој реченици скраћеница: "ЈУС" замењује се скраћеницом: "СРПС".

Одељак "11. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА" у делу "Радничка улица број 20" став 1. последња реченица брише се.

У одељку "14. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА" Табела "Потребна средства за радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре" мења се и гласи:

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				12.555.000
1.1.	Коловоз 3-ТТВ	м ²	2.250	5.580	12.555.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				6.324.000
2.1.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	50	13.950	697.500
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	165	10.230	1.687.950
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	770	5.115	3.938.550
3.	ЕНЕРГЕТИКА				4.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	50	8.000	400.000
4.	УКУПНО				23.279.000

Процена средстава дата је по ценама за фебруар 2009. године."

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године, са означеним предметним простором А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела..... 1:1000
5. План водне инфраструктуре 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре 1:1000
7. План зеленила 1:1000
8. Попречни профили саобраћајница 1:100
9. 3 D приказ.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова између улица Радничке, Стражиловске и Булевара цара Лазара у Новом Саду израђена је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Члан 4.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-93/2009-1
9. јун 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

