

724

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLII седници од 1. августа 2023. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО
ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
(ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ СРЕМСКОЈ БРОЈ 7)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (локалитет у Улици Сремској број 7) („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/22), мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, број 82/16) (у даљем тексту: План) за локалитет у Сремској улици број 7, парцела број 517, у Катастарској општини Нови Сад II, укупне површине 1.012 m².

Члан 2.

У Плану одељак „3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“ поделељак „3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа“ после дела: „IV Спомен плоче“, додаје се део: „V Објекат у Улици сремској број 7 (катастарска парцела број 517)“, који гласи:

„V Објекат у Улици сремској број 7 (катастарска парцела број 517)“

Објекат на парцели број 517 препознат је као објекат од значаја за градитељско наслеђе Града Новог Сада.

С тим у вези, прописани су следећи услови и мере заштите:

- задржавање адекватног пословања као намене објекта је прихватљиво;
- доградња према дворишној страни у хоризонталном смислу је могућа у потпуности према предложеном

решењу из захтева, чиме би се садашња основа формирала у правоугаону;

- у вертикалним параметрима, укупна спратност неопредне доградње може да буде максималне висине као постојећи објекат (на графичком приказу предложена као По+П+3); висина дограђеног дела објекта не сме да буде већа од висине кровног венца постојећег (уличног дела) објекта, те се иста мора завршити равним или благим једноводним кровом који ће се надовезати на постојеће кровне равни;
- предложена доградња мора се уклопити са постојећим окружењем и чинити складну целину са постојећим делом објекта;
- доградњу је потребно пројектовати тако да истовремено буде јасна, савремена целина која се умереним архитектонским изразом надовезује на изглед постојећег објекта на начин да га не нарушава; дозвољена је, и препоручена, употреба савремених материјала који ће бити у складу са оригиналним архитектонским решењем;
- постојеће поткровље могуће је пренаменити уз обавезно задржавање свих вредних затечених архитектонских елемената (полукружна кровна баца на уличној страни, димњаци и полуелипсasti надзидак); ново осветљење обезбедити лежећим кровним прозорима;
- пројекат реконструкције објекта мора бити израђен према условима и мерама техничке заштите које издаје надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- на сву пројектно-техничку документацију обавезно је исходovati сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- приликом извођења радова инвеститор је у обавези да обезбеди конзерваторски надзор;
- уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова дужан је да одмах, без одлагања обустави радове, оставе налазе на месту и у положају у којем су откривени и обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

У одељку „4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“ поделељак „4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена“ подтачка „4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена“ подтачка „4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења“ после дела „Урбанистичка целина број 3 (блок вила око Улице Васе Стајића) део „Правила за зону у намени општеградског центра“ мења се и гласи:

„Правила за зону у намени општеградског центра у оквиру урбанистичке целине број 3“

Зона је намењена општеградским центрима (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Улице Војвођанских бригада, Мирослава Антиће, Милете Јакшића, Др Лазе Станојевића, Жарка Зрењанина, Сремску улицу, а делимично уз Улицу Васе Стајића и Трг галерија. У оквиру општеградског центра могућа је и намена вишепородичног становања.

Задржава се постојећа парцелација уз примену општих правила, а планира се припајање дворишне парцеле број

191 уличној парцели број 190 у Улици Жарка Зрењанина број 6.

Зона је готово потпуно просторно завршена целина, уз могућност појединачних интервенција према графичком приказу број 3 у Р 1:1000.

Постојећи објекти се задржавају без промене, односно могућа је адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Планира се замена објекта на Тргу галерија број 4 (парцела број 466) објектом спратности По+П+4 до По+П+5. Кота венца је усклађена са суседним објектом на Тргу галерија број 5 (парцела број 467). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража. Планира се замена објекта у Улици Мирослава Антића број 9 (парцела број 195) спратности П+3+Пк. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици, а вертикалним према дворишту на 50 % површине кровне равни. Кота венца је усклађена са објектом у Улици Жарка Зрењанина број 10 (парцела број 193/2). Испод целе парцеле планира се подрумска гаража са улазом искључиво из Улице Мирослава Антића.

На парцели број 517, у Улици сремској број 7, планира се доградња и реконструкција постојећег пословног објекта пословним простором.

Доградња и реконструкција подразумевају одређене интервенције на објекту: модернизација објекта и потреба за савременом инфраструктуром, уградња лифта и приступачност инвалидним лицима, повећање енергетске ефикасности, али и решавање паркирања за сопствене потребе.

Постојећи вертикални габарит се задржава, а планира се доградња у дворишном делу максималне спратности По+П+3, уз обавезу висинског усклађивања са постојећим објектом. У оквиру постојећег вертикалног габарита коригује се распоред етажа. Сходно томе планира се спратност објекта од По+П+2+Пк–По+П+3.

Доградња објекта планира се:

- у зони између кратких дворишних крила, спратности По+П+3 са равним кровом и
- у дубини парцеле, уз североисточну дворишну фасаду објекта, ширине 6 m и спратности По+П+3.

Дограђене делове обликовно и функционално повезати са постојећим објектом.

Препусти се планирају на североисточној дворишној фасади. На југоисточној фасади није дозвољено формирање препуста на растојању мањем од 2,5 m.

Могућа је замена постојеће кровне конструкције, уз пажљиво уклапање и прилагођавање новоформираном волумену објекта.

Са дворишне стране планира се осветљење поткровља кровним бацама, док ће се баца на уличној фасади задржати у садашњем облику и величини.

За потребе паркирања планира се подземна гаража испод парцеле, изнад које ће се формирати полуинтензивни кровни врт. На делу парцеле могуће је планирати и простор за паркирање. Потребан број паркинг-места одређује се по принципу једно паркинг-место на 70 m² површине постојећег и планираног пословног простора.

Неопходно је према дворишном делу осигурати колски приступ минималне ширине 2,5 m, и с тим у вези, могуће су додатне интервенције уклањања архитектонске пластике на фасади постојећег објекта.

Обзиром да је постојећи објекат препознат као објекат од значаја за градитељско наслеђе Града Новог Сада, у процесу реализације доградње и реконструкције обавезно је прибављање мишљења Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада према условима из пододељка 3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа.

Озелењавање планирати на минимално 25 % парцеле, и то комбиновањем дрвећа и жбуња различитих висина водећи рачуна о томе да се испод парцеле планира подземна гаража. Простор изнад укопане гараже планира се као партерно уређен зелени кров. Планира 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).

Могуће је активирање поткровља објекта са косим крововима без формирања назитка. Осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној фасади, односно вертикалним кровним прозорима са дворишне стране до 50 % кровне равни.

Не планира се отварање портала у приземљима објекта за потребе локала, осим у Улици Жарка Зрењанина и Улици Сремској број 7. .

У пододељку „4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром“ подтачка „4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре“ мења се и гласи:

„4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објекта високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објекта.

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимум 1,0 m од сваке стране.

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08, чл. 27, 28, 29. и 30.).

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног 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 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником 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 просторији за водомере лоцираном унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 50,0 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 песколону.

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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

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

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 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 (претакча места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних 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.

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

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булевара Европе, Булевара цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булевара Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду А3
- 1.2. Извод из Плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду А3
2. Намена површина 1:500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката 1:500
4. План уређења зелених површина 1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (локалитет у Улици Сремској број 7) садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“ и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације блокова око Железничке улице у Новом Саду (локалитет у Улици Сремској број 7), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

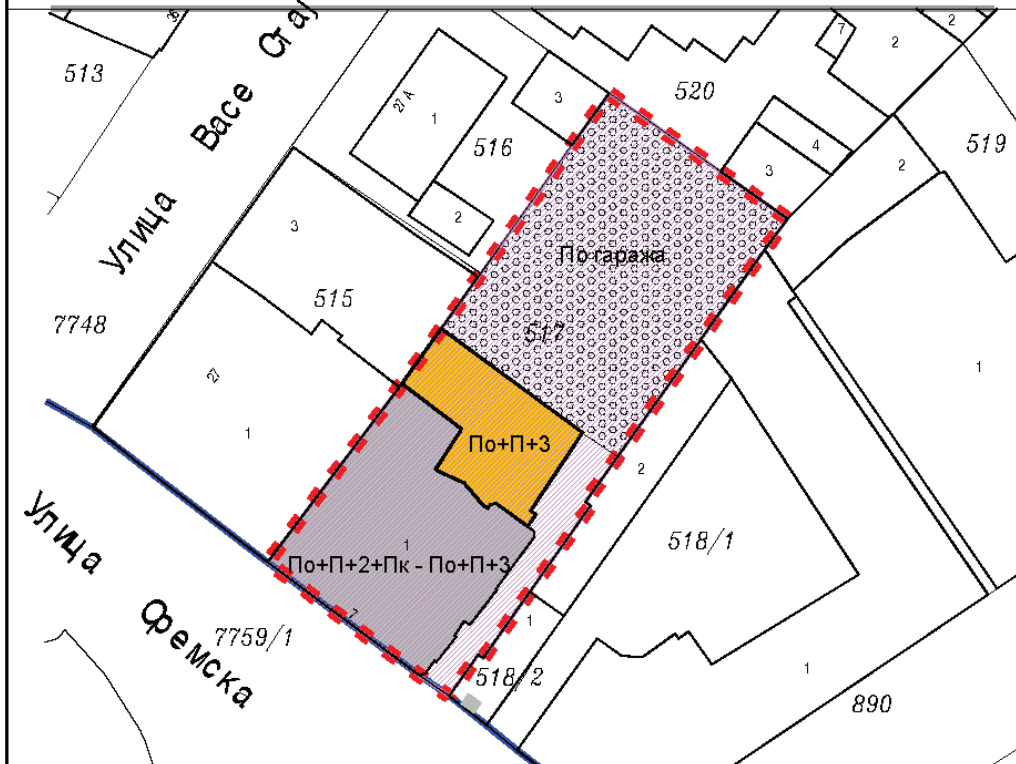
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-113/2023-I
1. август 2023. године
НОВИ САД

Заменица председнице
Кристина Караић, с.р.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

(локалитет у Улици Сремској број 7)

ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА



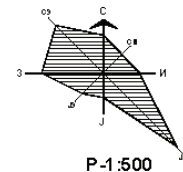
РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКАТ (реконструкција)
- ЗОНА ДОГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОСЛОВАЊЕ
- ОЗЕЛЕЊЕНИ КРОВНИ ВРТ ИЗНАД ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ



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



| | | | | | |
|----------------------------|--|--|-------------------------|-------------------------------|-----------------|
| НАЗИВ ПЛАНА | ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО ЖЕЛЕЗНИЧКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ (локалитет у Улици Сремској број 7) | | | | |
| ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА | И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх. | | НАЗИВ КАРТЕ | ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА | |
| ОБРАЂИВАЧ | И. ГВОЗДЕНОВИЋ, дипл. инж. арх. Т. ЋОРАЦ, дипл. пејз. арх. | | НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ | DOO "YASON" NOVI SAD | |
| ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА | С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх. | | БРОЈ ЗАДАТКА: | ДАТУМ: | РАЗМЕРА: |
| ДИРЕКТОР | Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх. | | 2.4.4/21 | 07.2023. | 1:500 |
| | | | | БРОЈ: | 4 |