

1147

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 и 145/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници од 28. децембра 2016. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ
ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 46/15) мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА**

ОКРУЖЕЊЕМ У НОВОМ САДУ ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 39/11, 14/14 и 8/16) (у даљем тексту: План) за три локалитета у грађевинском подручју Плана, у Катастарској општини Нови Сад I:

- локалитет 1, укупне површине 14070 м², унутар границе од почетне тачке на тремеђи парцела бр. 10225/2, 10216/2 и 10261 (Булевар ослобођења). Од ове тачке у правцу истока, југа и запада граница прати и обухвата парцеле бр. 10225/2, 10208/2, 10207, 10205, 10203, 10237/1, 10237/2 и долази до тремеђе парцела бр. 10237/1, 10237/3 и 10261 (Булевар ослобођења). Даље граница у правцу запада продуженим правцем северне границе парцеле број 10237/3 долази до осовине Булевара ослобођења, затим скреће ка северу прати осовину Булевара ослобођења до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 10216/2. Од ове тачке граница скреће ка истоку, прати претходно описани правац и долази до почетне тачке;
- локалитет 2, укупне површине 4424 м², унутар границе од почетне тачке на тремеђи парцела бр. 7229, 7228/2 и 7232/1. Од ове тачке у правцу истока, граница прати северну границу парцеле број 7229, затим скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 7231/3, 7231/1 и 7233/1 и продуженим правцем западне границе парцеле број 7233/1 долази до северне границе парцеле број 7237. Даље граница скреће ка истоку, прати северну границу парцеле бр. 7237 и 7199 и долази до тремеђе парцела бр. 7199, 7240/1 и 7193/5, затим обухвата и прати границе парцела бр. 7193/5, 7199, 7200/2, 7203/2, 7202/2, 7229 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку;
- локалитет 3, укупне површине 1590 м², обухвата целе парцеле бр. 10198, 10199, 10200, 10238/1 и 10238/2.

Члан 2.

У Плану, одељак **"7.0. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ"** пододељак **"7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације"** тачка **"7.1.1. Измене важећих планова детаљне регулације за које је основ за реализацију план генералне регулације или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације"** у ставу 1. после алинеје шесте додаје се нова алинеја седма која гласи:

"- део урбанистичке целине 12 (простор планиране јавне гараже са приступним саобраћајницама унутар блока окруженог улицама Новосадског сајма, Огњена Прице, Ђирпановом и Косанчић Ивана) – измена број 5а;"

Досадашња алинеја седма која постаје алинеја осма мења се и гласи:

„- део урбанистичке целине 12 (део између Булевара ослобођења, планираних и постојећих граница парцела, јужно од Комплекса "Дневник") – измена број 6;"

После алинеје осме додаје се нова алинеја девета која гласи:

"- део урбанистичке целине 12 (део између осовине Булевара ослобођења и планираних и постојећих граница парцела, укључујући Комплекс "Дневника") – измена број 6а;"

Досадашње алинеје девета до 20. постају алинеје 10. до 22.

После алинеје 22. додаје се алинеја 23. која гласи:

"- део урбанистичке целине 12 (део између Гајеве улице и постојећих и планираних граница парцела) – измена број 27."

У пододељку **"7.4. Просторна целина за коју ће се израдити урбанистички пројекат"**, после става 2. додаје се став 3. који гласи:

"Обавезна је разрада урбанистичким пројектом простора комплекса "Дневник" и посебно, зелене површине северно од комплекса "Дневник"."

У пододељку **"7.6. Планови и делови планова који престају да важе"** у ставу 2. алинеја четврта мења се и гласи:

"- План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 2/07) –део Плана за простор између Булевара ослобођења и планираних и постојећих граница парцела (парцеле бр. 10203, 10205, 10207, 10208/2, 10210, 10211/2, 10212/2, 10214/2, 10225/2, 10225/4, 10237/1, 10237/2 и део парцеле број 10261), део између Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцела према улицама Новосадског сајма и Огњена Прице (парцеле бр. 7199, 7200/2, 7202/2, 7203/2, 7229, 7231/1, 7231/3, 7233/1 и делови парцела бр. 7235 и 7237), део између продужетка Улице Косанчић Ивана и постојећих граница парцеле (парцеле бр. 10285/5, 10285/7, 10289/2 и 10292/2 и део парцеле број 10285/4), западни и источни угао улица Павла Папа и Гајеве (делови парцела бр. 10197/1, 10196, 10195, 10174/1 и 10173, и парцеле бр. 10198, 10199, 10200, 10238/1, 10238/2, 10175, 10176/1, 10174/2, 10174/3, 10172/4, 10172/1, 10172/3 и 10172/2), део на углу улица Јеврејске и Шафарикове (парцеле бр. 10156/1, 10156/2, 10156/3 и 10157) и део у Улици Футошкој 20 (парцела број 10282)."

У одељку **"8.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ПО ЗОНАМА И ЦЕЛИНАМА"** пододељак **"8.1. Правила и услови уређења и грађења за просторне целине за које је основ за реализацију план генералне регулације"** тачка **"8.1.3. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама"** у подтачки **"8.1.3.10. Део урбанистичке целине 12"** став 1. мења се и гласи:

"На графичком приказу број 4 "Начин спровођења плана генералне регулације" у Р 1:5000 и на графичком приказу број 7 у Р 1:1000, означене су локације на којима се мењају план генералне регулације и план детаљне регулације који су на снази и за које је основ за реализацију овај план. Измене планова детаљне регулације који су на снази, а налазе се у оквиру урбанистичке целине 12, означене су бројевима: 5, 5а, 6, 6а, 7, 11, 14, 24, 25 и 27. Максимална зона изградње и спратност објекта дефинисани су на графичком приказу број 6 "План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње" у Р 1:2500 и на графичким приказима бр. 4.1 и 4.2 у размери 1:1000."

Део **"Постојећи пословни објекат"** мења се и гласи:

"Пословни објекат и комплекс "Дневник"

Пословни објекат спратности По+П+5 се налази на Булевару ослобођења. Подрумска етажа за намену гаражирања возила се планира испод целе парцеле.

Намена објекта је искључиво пословна.

Планира се проширење парцеле припајањем дела парцеле број 10210 како би се обезбедио технички квалите-

тан колски приступ, са минималним удаљењем од 0,5 m од објекта, према графичким приказима бр. 4.1. и 5.1. у размери 1:1000.

Улична грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом.

Планирају се препусти на фасади (еркери, балкони, улазне надстрешнице и остало) ширине до 1, 20 m на 50% површине фасаде.

Кров се планира као раван или плитак, максималног нагиба до 10° скривен иза атике.

Висина пода приземља пословних садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

Колски прилаз објекту је са планираног јавног колско-пешачког приступа са Булевара ослобођења, према графичком приказу број 4.1 у Р 1:1000. Приступ је планиран на деловима парцела бр. 10210, 10225/4 и 10237/1. Није обавезна изградња пасажа, а могућа је у сврху остваривања пешачких комуникација.

Парцела комплекса "Дневник" је у оквиру површина осталих намена, и формира се према графичким приказима бр. 4.1. и 5.1. у размери 1:1000. Могуће је обједињавање овако формиране парцеле комплекса са парцелом број 10237/3.

Комплекс "Дневник" се планира за стамбено - пословну намену. Индекс изграђености је максимално 3,5 а индекс заузетости до 75% у односу на парцелу комплекса.

У оквиру комплекса планирана се реконструкција и/или замена постојећих објеката и изградња нових, спратности од По до По+П+10, у оквиру зоне изградње према графичком приказу број 4.1. у размери 1:1000. Нови објекти различитих спратности, ће бити распоређени у оквиру зоне изградње комплекса, а између објеката се могу формирати слободне површине за пешачку и комуникацију интервентним возилима.

Постојећи објекти се могу заменити у фазама. У првој фази се у потпуности уклања објекат штампарије, а другој фази је могућа замена пословне куле спратности П+10. Пословна кула се може задржати, заменити или реконструисати уз задржавање постојеће намене. Изградња нове куле спратности По+П+10 је могућа у складу са планираном наменом комплекса. Приликом замене објекта штампарије, спровести мере које ће према важећим прописима омогућити безбедно уклањање могућег загађења које се акумулирало у периоду рада.

Обликовање објеката је савременим архитектонским изразом.

Кровови се формирају као равни или као кровови са малим нагибом, до 10%. Могуће је формирање зелених кровних вртова.

Паркирање возила се решава у оквиру парцеле комплекса, односно у подрумским етажама у зони изградње, по стандарду једно паркинг место на 70m² пословног простора, односно једно паркинг место по једној стамбеној јединици. Број етажа подрумске гараже није ограничен. Приступ гаражи се планира посредно са Булевара ослобођења (преко планиране колско-пешачке саобраћајнице), односно из Гајеве улице. На слободном делу парцеле планирају се зелене површине, манипулативне површине, комуникације и друго.

Зелене површине се планирају на приближно 15% површине комплекса.

Коначно решење комплекса "Дневник" ће се утврдити урбанистичким пројектом.

При дефинисању елемената просторне организације обавезно је решење прилагодити могућности обједињавања са парцелом 10237/3. С обзиром да је обједињење могуће, препоручује се израда урбанистичког пројекта за јединствену целину. У том случају на парцели број 10237/3 обавезно је поштовање правила утврђена важећим планом за ту парцелу.

Основ за реализацију пословног објекта и комплекса "Дневник" је овај план."

У делу "Планирани пословни објекат" после става 8. додаје се став 9. који гласи:

"Све инсталације које ометају изградњу планираног објекта потребно је изместити уз прибављање услова измештања од власника инсталације."

У делу "Планирани стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти" у ставу 1. трећа реченица мења се и гласи:

"Зона изградње дефинисана је регулационо - грађевинским линијама тако да се формира тракт дубине 16 m, која уједно чини грађевинску парцелу, према графичком приказу број 4.2. у Р 1:1000."

Став 2. мења се и гласи:

"У приземљу објеката, у уличном делу тракта, могу се планирати пословни простори (канцеларијски, услужни, продајни, културни и сл.), са пратећим техничким и помоћним просторијама. У оквиру приземља објекта планира се колско пешачки пасаж који води до јавне вишеспратне гараже, минималних димензија 4,50 m × 5,50 m (висина x ширина) кроз који се утврђује право службености пролаза. У том циљу, од парцеле број 7229 одваја се део за површину јавне намене (јавне блоковске површине), односно колско-пешачки приступ гаражи за јавно коришћење. Остали делови парцеле број 7229 су намењени паркирању и зеленим површинама, према графичком приказу број 4.2. у размери 1:1000."

После става 3. додају се четири нова става која гласе:

"Минимална стамбена јединица је 26 m² нето.

Све инсталације које ометају изградњу планираног објекта потребно је изместити уз прибављање услова измештања од власника инсталације.

Предуслов изградње објекта је изградња јавне вишеспратне гараже у унутрашњости блока.

Ова парцела се делом спроводи на основу овог плана, а делом планом детаљне регулације."

Досадашњи став 4. брише се.

Досадашњи ст. 5. до 8. постају ст. 8. до 11.

После става 11. додаје се 10 ставова који гласе:

"На углу улица Гајеве и Павла Папа (измена број 27) планира се изградња два стамбена објекта спратности П+3+Пк: на углу Гајеве и Улице Павла Папа (парцела број 10198) и у Гајевој улици бр. 23, 25 и 27 (обједињене целе парцеле бр. 10199, 10200 и деловима парцела бр. 10238/1 и 10238/2) према графичком приказу број 4.1. у Р 1:1000. Обавезна је пословна намена дела приземне етаже уличног тракта објекта оријентисаног према Улици Павла Папа.

На уличној фасади се планирају препусти ширине до 0,5 m, на 50% површине фасаде. На дворишној фасади планирају се препусти (еркери и балкони) ширине 1,20 m

на 50% површине фасаде. Сви препусти су удаљени минимално 2,5 m од границе суседне парцеле. Препусти се планирају на висини изнад 4,5 m. Лође су могуће на дворешној фасади објекта. Ограде лођа и тераса су зидане са предње стране.

Планирају се коси кровови максималног нагиба око 30°, са могућношћу формирања назитка висине 1,6 m, односно повученом поткровном етажом. Кровна равна повучене поткровне етаже може бити пројектована са косим, равним или кровом малог нагиба. Кровне равни обавезно имају пад према уличним односно дворешним фасадама.

Минимална стамбена јединица је 26 m² нето, а просечна стамбена јединица око 50 m² нето.

Планирани објекти обавезно имају сутеренску етажу испод целе парцеле намењену гаражирању возила, пратећим и сервисним садржајима објекта. Ради рационалнијег приступа сутеренским етажама, висина пода приземља је обавезно 1,2 m изнад коте тротоара. Висинска разлика се обавезно решава на парцели објекта.

Паркирање возила се решава у оквиру парцела, према нормативима по којима се на 70 m² стамбеног простора и на 45 - 60 m² пословног простора планира једно паркинг место. Број паркинг места у оквиру парцеле је директно сразмеран броју стамбених и пословних јединица у оквиру објекта. Број стамбених и пословних јединица не сме прећи број обезбеђених гаражних места на грађевинској парцели. У случају да се планира већи број, реализација објекта, односно објекта условљава се изградњом гараже на углу улица Павла Папа и Гајеве.

Приступ гаражи је могућ преко колске рампе у оквиру парцеле, односно колским лифтом.

Колско-пешачки пасаж је минималних димензија висине 4,5 m са ширином 4 m. Осим за прилаз гаражама објекта, пасаж на парцелама бр. 10238/1 и 10238/2 је у функцији јавног приступа уређеној јавној зеленој површини у унутрашњости блока, односно утврдиће се право службености пролаза.

Парцеле се ограђују транспарентном оградом.

Парцеле у обухвату измене број 27 се спроводе на основу овог плана."

После дела "Планирана гаража за јавно коришћење" додаје се део "Планирана јавна гаража" који гласи:

"Планирана јавна гаража

У блоку окруженом улицама Новосадског сајма, Огњена Прице, Ћирпановом и Косанчић Ивана (измена број 5а), планира се вишеспратна јавна гаража спратности до Су+П+2 која се делом спроводи на основу овог плана, а делом важећим планом детаљне регулације. Паркирање је делом могуће и на кровној равни. Фасада објекта гараже може бити транспарентна, али на начин да приликом коришћења, спречава емитовање светлости аутомобила на непосредно окружење. Планирају се три јавна колско-пешачка приступа из улица Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице, према графичком приказу број 4.2. Колско-пешачки приступ из Улице Огњена Прице је једносмеран, а из улица Новосадског сајма и Косанчић Ивана су двосмерни. Ради формирања двосмерног приступа и из Улице новосадског сајма обавезно је уклањање нелегалне доградње из постојећег пасажа. Неизграђен део парцеле се планира за озелењавање."

У тачки "8.1.5. Нумерички показатељи за урбанистичке целине и делове урбанистичких целина за које је основ за реализацију план генералне регулације" у табели "Урбанистички показатељи по урбанистичким целинама" део "УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР" мења се и гласи:

УРБАНИСТИЧКА ЦЕЛИНА 12 – део који се реализује на основу ПГР	
Површина делова урбанистичке целине 12	1,06 ha
Површина под стамбеним објектима (брото)	2.638m ²
Развијена површина стамбених објеката (брото)	12.537m ²
Број станова	189
Број становника	510
Површина под пословним објектима (брото)	6.905m ²
Развијена површина пословних објеката (брото)	28.648m ²
Површина под објектима гараже (брото)	104 m ²
Развијена површина објеката гараже (брото)	104 m ²
Укупна површина под објектима(брото)	9.646m²
Индекс заузетости	91%
Укупна развијена површина објеката (брото)	29.433m²
Индекс изграђености	2,77

У пододељку "8.4. Правила уређења зелених и слободних површина" назив дела "Урбанистичке целине 1, 4, 5, 8 и 9" мења се и гласи: "Урбанистичке целине 1, 4, 5, 8, 9 и 12".

У делу "Уређене јавне површине (тргови, скверови и сл.)" после става 2. додаје се став 3. који гласи:

"Уређена јавна зелена површина у оквиру урбанистичке целине број 12 је планирана на целим парцелама бр. 10203, 10205, 10207, 10208/2 и деловима парцеле бр. 10210 и 10238/1 и 10238/2, у унутрашњости блока између Булевара ослобођења и улица Павла Папа и Гајеве. Хортикултурно уређење зелене површине је планирано на минимално 85% површине, а пешачке стазе са просторима за одмор, на максимално 15% површине. Уређење подразумева озелењавање високом и ниском вегетацијом и другим елементима хортикултурног уређења. Обавезно је озелењавање високом вегетацијом зона према суседним објектима. Обавезно је формирање јавне и слободне пешачке комуникације између Булевара ослобођења и Гајеве улице. За уређење јавне зелене површине обавезна је израда урбанистичког пројекта."

У делу "Зеленило у оквиру других намена" после става 5. додају се три става која гласе:

"Слободан простор уз јавну гаражу у блоку окруженом улицама Ћирпановом, Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице ће се хортикултурно уредити. Високу вегетацију подићи ободом парцеле на којој се планира гаража, а околне слободне просторе покрити травњаком и декоративном партерном вегетацијом."

Фасаде објекта гараже озеленити пузавицама које прекривају објекат споља, а које се ослањају директно или преко специјално дизајнираних потпорних структура постављених на зидове.

На делу крова је могуће формирати кровни врт уз поштовање правила овог начина озелењавања (дренажни слој, супстрат, одговарајући биљни материјал и др.)."

У одељку **"9.0. ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА"** пододељак **"9.1. План саобраћајне инфраструктуре"** у ставу 11. алинеја шеста мења се и гласи:

„ - унутар блока улица: Ћирпанове, Косанчић Ивана, Новосадског сајма и Огњена Прице,“.

У делу **"Услови за грађење саобраћајних површина"** после става 6. додаје се нови став 7. који гласи:

"Ширина коловоза колско-пешачки приступ са прикључком на Булевар ослобођења северно од комплекса "Дневник" је 5 m. Колско-пешачки приступ се планира у нивоу постојећег тротоара, односно није планирана никаква денивелација у односу на постојеће пешачке и бициклистичке стазе."

Досадашњи ст. 7. до 9. постају ст. 8. до 10.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1. Положај локалитета у Генералном плану града Новог Сада А4
2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине А3
- 3.1. План претежне намене простора (Локалитети 6а и 27) 1 : 1000
- 3.2. План претежне намене простора (Локалитети 5 и 5а) 1 : 1000
- 4.1. План нивелације, регулације и саобраћаја (Локалитети 6а и 27) 1 : 1000
- 4.2. План нивелације, регулације и саобраћаја (Локалитети 5 и 5а) 1 : 1000
- 5.1. План регулације површина јавне намене (Локалитети 6а и 27) 1 : 1000
- 5.2. План регулације површина јавне намене (Локалитети 5 и 5а) 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација (Локалитети 6а и 27) 1 : 1000
7. Начин спровођења плана 1 : 1000.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstinans.rs.

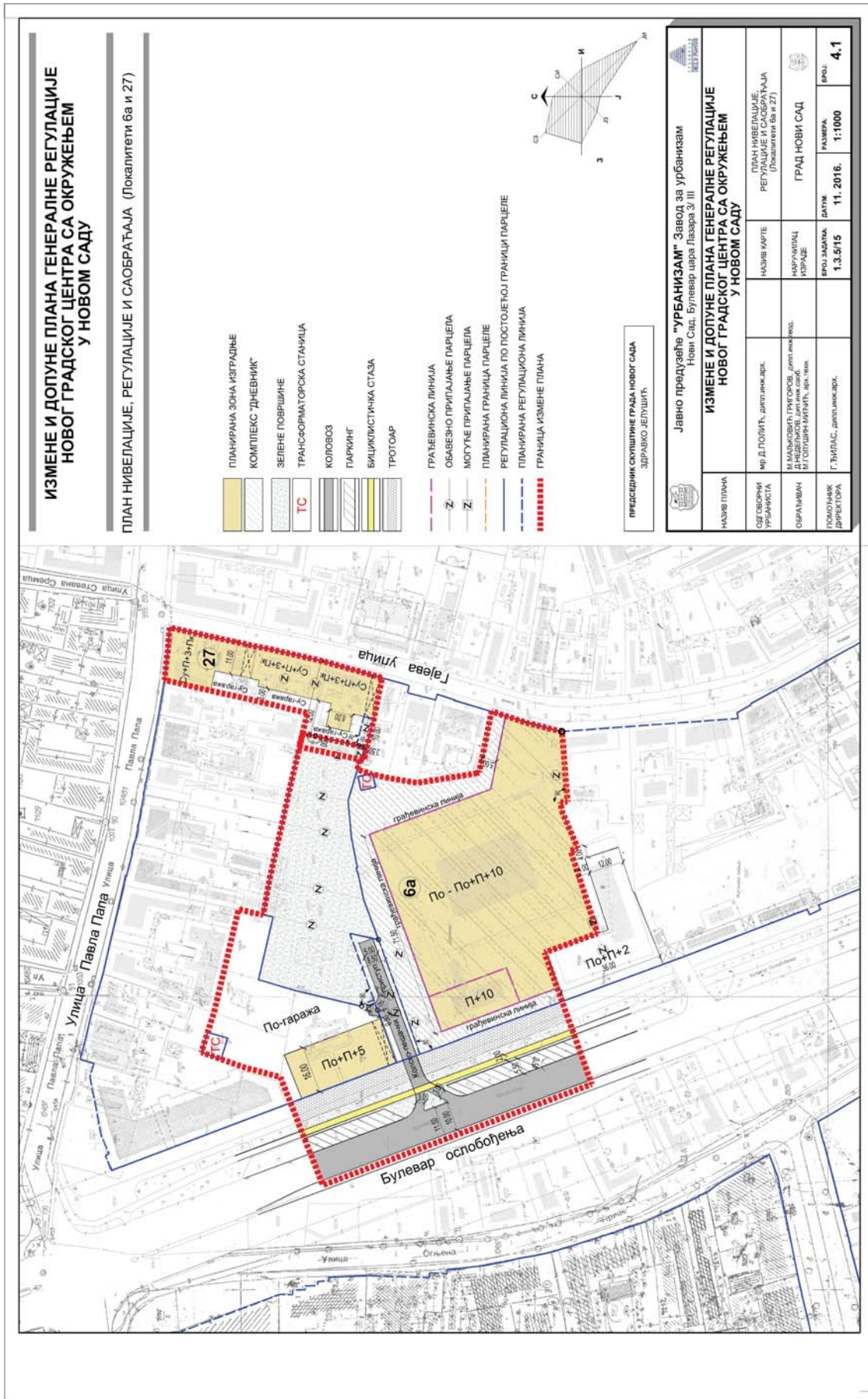
Члан 4.

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: 35-425/2015-1
28. децембар 2016. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић, с.р.



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЗДРАВКО ЈЕЛУШИЋ

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

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ ГРАДСКОГ ЦЕНТРА СА ОКРУЖЕЊЕМ
У НОВОМ САДУ**

НАЗИВ ПЛАНА: ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И САОБРАЋАЈА (Локалитети 6а и 27)

НАЗИВ КАРТЕ: МР Д. ПОЛИЋ, ДИПЛОМАРК.

НАЗОРНИЦА: М. МАЉКОВИЋ, ПРИКОРОВ, ДИПЛОМАРК.

ИЗРАДА: М. МАЉКОВИЋ, ПРИКОРОВ, ДИПЛОМАРК. И. ГОЛУБОВИЋ, ДИПЛОМАРК.

БРОЈ ЗАКАЖА: 1.3.5/15

ДАТУМ: 11. 2016.

РАЗМЕР: 1:1000

БРОЈ: 4.1

