

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У
НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ
(локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а) („Службени лист Града Новог Сада“, број 71/25), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗОНЕ РЕКОНСТРУКЦИЈЕ У НАСЛЕЂЕНИМ АМБИЈЕНТАЛНИМ ЦЕЛИНАМА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 – др. план, 41/22 – др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24) (у даљем тексту: План) за локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а, у Катастарској општини Нови Сад I, површине од 0,49 ha.

За почетну тачку описа границе обухата одлуке о изменама и допунама Плана утврђена је осовинска тачка на тромеђи парцела бр. 8550/29, 8550/10 и 8550/14. Од ове тачке, граница у правцу севера прати источну границу парцеле број 8550/29, затим граница скреће у правцу истока, затим у правцу севера, редом прати јужну и источну границу парцеле број 8550/6 и њеним продуженим правцем долази до осовине планиране саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са управним правцем повученим из источне границе парцеле број 8551/9. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани управни правац и западну границу парцела бр. 8550/5, 8550/6 и 8550/29 до пресека са јужном границом парцеле број 8550/29. Даље, граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 8550/29 и долази до почетне тачке описа границе обухата одлуке о изменама и допунама Плана.

Члан 2.

У Плану одељак „7. НАЧИН СПРОВОЂЕЊА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“ подељак „7.1. Урбанистичке целине за које је основ за реализацију план генералне регулације“ подтачка „7.1.1. Локалитети за које се мењају важећа планска решења, а основ за реализацију је план генералне регулације, или делом план генералне

регулације а делом план детаљне регулације“ став 1. после алинеје четврте додаје се нова алинеја пета која гласи:

„- део урбанистичке целине 5 (део парцеле број 8550/5 планиран је за регулацију улице, парцела број 8550/6 планирана је за регулацију улице и уређену зелену површину и парцела број 8550/29 планирана је за вишепородично становање); план генералне регулације је основ за реализацију на предметном локалитету;“

Досадашња алинеја пета постаје алинеја шеста.

У пододељку **„7.6. Планови и делови планова који престају да важе“** став 2. алинеја 6. мења се и гласи:

- План детаљне регулације улазног правца на Подбари у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 34/09) – део Плана који се односи на парцелу број 8535 КО Нови Сад I, део Плана који се односи на део парцеле број 8550/1 КО Нови Сад I, део Плана који се односи на парцеле бр. 8541 и 8542 КО Нови Сад I (намена објекта) и део Плана који се односи на део парцеле број 8550/5 КО Нови Сад I планиран за регулацију улице, и парцеле бр. 8550/6 и 8550/29 КО Нови Сад I; “.

У одељку **„8. 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, или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације“** подтачка **„8.1.1. Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама“** подтачка **„8.1.1.4. Део урбанистичке целине 5“** после дела **„Локалитет број 21 – локалитет између улица Венизелосове и Филипа Вишњића“** додаје се нови део **„Локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а“** који гласи:

„Локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а

Намена простора и услови изградње и уређења

На катастарској парцели број 8550/29 КО Нови Сад I, у Улици Филипа Вишњића број 2а, формира се грађевинска парцела за изградњу јединственог комплекса намењеног за вишепородично становање великих густина.

Планира се грађевинска парцела комплекса вишепородичног становања са фронтом ширине 10,5 m у североисточном делу парцеле ка продужетку Улице Павла Стаматовића, којим се омогућава двосмеран колски и пешачки приступ парцели.

Максимални индекс изграђености 3,2.

Планиран је објекат спратности По+П+7. Планиран је непроходан раван кров објекта, по могућности озелењен. Максималан број надземних етажа у објекту је 8. Не планирају се дуплекси, галерије, мезанин или техничке етаже. Просечна величина стана износи 60 m² нето.

Испод 75 % површине парцеле планира се изградња подрумских етажа намењених гаражирању моторних возила и бицикала као и техничким просторијама у функцији стамбених садржаја. Грађевинска линија свих подрумских етажа ка парцели број 8551/14 КО Нови Сад I удаљена је 4,5 m целом дужином западне границе парцеле и 3 m целом дужином јужне границе парцеле због формирања појаса високог зеленила. У подрумским етажама не планирају се стамбени и пословни садржаји.

Препоручује се намена пословања у северном, уличном делу приземља објекта, уз уређену зелену површину. Уколико се у овом делу приземља објекта реализују пословни садржаји, ката пода приземља је максимално 20 cm, и могућа је повишена спратна висина (до висине међуспратне конструкције изнад дела приземља са становањем). У оквиру намене пословања планиране су делатности којима се не угрожава основна намена комплекса и не загађује животна средина. У делу приземља са стамбеним садржајима, ката пода приземља је 120 cm.

Ширине свих тракова објекта су до 17 m. Зона изградње надземног дела планираног објекта приказана је графички. Могуће је формирање препуста на северној, уличној и дворишној фасади, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу. Не планирају се препусти на западној фасади објекта уз границу парцеле број 8551/14 КО Нови Сад I удаљену 9,15 m од објекта, на јужној фасади објекта уз границу парцеле број 8551/14 КО Нови Сад I удаљену 3 m од објекта, и на источној фасади објекта уз границу парцеле број 8550/14 КО Нови Сад I удаљену 10 m од објекта.

Ради формирања травнате самоупијајуће површине за пријем атмосферских падавина и формирања зелене површине – појаса са високим растињем и, зона изградње подземних гаража повлачи се за 3 m, односно 4,15 m уз границу парцеле парцеле број 8551/29 са парцелом број 8550/14. Положај зелених појасева са високим лишћарима у оквиру комплекса вишепородичног становања је приказан графички.“.

Унутарблоковски простор вишепородичног становања у нивоу приземља, изнад подрумске етаже, планира се за слободне и уређене озелењене површине – полуинтензивни кровни вртови на кровној конструкцији подземних гаража. Не планира се паркирање на отвореном делу грађевинске парцеле. Максимална ката уређених зелених и партерних површина планирана је на нивоу коте тротоара приступне саобраћајнице

У оквиру просторног комплекса могућа је фазна реализација.

При пројектовању потребно је у потпуности испоштовати 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“, бр. 22/15 и 10/16), Правилник о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15), Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 64/17 и 103/18), као и Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19).

Услови за озелењавање

Минимално учешће зелених површина у оквиру намене вишепородичног становања је 30 %, од чега минимум 60 % треба да буде под крошњама средње високе и високе лишћарске вегетације. Унутрашњост блока обавезно се формира као слободна блоковска површина намењена за заједничко коришћење.

У оквиру простора намењеног вишепородичном становању на парцели број 8550/29, планирају се слободне зелене површине у директном контакту са тлом по ободу парцеле, у ширини од 3–5 m, где се планира садња средње високе и високе лишћарске вегетације. 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 овог 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: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus altissima*), багремац (*Amorpha fruticosa*) копривић (*Celtis spp.*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium barbarum*), петолисни бршљан (*Parthenocissus quinquefolia*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* agg.), звездан (*Symphotrichum spp.*), фалопија (*Fallopia sp.*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Изнад планиране подземне гараже планира се за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкције 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 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 Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), 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.

Приликом садње високог зеленила по ободима парцеле, неопходно је извршити укалупљивање кореновог система, како не би дошло до оштећења приликом изградње објеката на суседним парцелама. У овом случају неопходно је и водити рачуна о избору биљних врста, односно планирати врсте ускопирамидалних крошњи или врсте које се могу резивати.

Саобраћајна инфраструктура

Колски приступ комплексу планира се из продужетка Улице Павла Стаматовића, минималне ширине 6 m, чиме се омогућава несметан двосмерни саобраћај меродавних возила. У циљу очувања безбедности и неометаног саобраћајног протока на овој деоници, на предметном прикључку предвиђена су искључиво десна скретања. Уз колски приступ, планирају се пешачки приступи парцели, тако да остварују функционалну везу са планираним тротоаром и бицикличком стазом, чиме се обезбеђује континуитет кретања свих категорија корисника.

Паркирање путничких аутомобила и бицикла за сопствене потребе целокупног комплекса планирано је на парцели, изван јавне саобраћајне површине.

У наредној Табели, приказани су нормативи за решавање паркирања за путничке аутомобиле.

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

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Вишепородично становање	1,3 паркинг-место на једну стамбену јединицу
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.	1 паркинг-место на 50 m ² (нето површине)*
Трговина и сл.	1 паркинг-место на 30 m ² (нето површине)**
Угоститељски објекти	1 паркинг-место на 15 m ² (нето површине)***

*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.

Водна инфраструктура

Правила уређења и грађења која су дефинисана у пододељку 9.2. План водне инфраструктуре, у делу Снабдевање водом, примењују се у потпуности на овај локалитет.

Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

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 хидрауличног 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 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 DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним 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 у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже опште 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 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 објекта.

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 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 једном у 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 колективних стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 200 mm.

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

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.

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

Енергетска инфраструктура

Постојећа електроенергетска инфраструктура нема довољно капацитета за снабдевање планираних објеката у комплексу. Планира се изградња нове трансформаторске станице (ТС) 20/0,4 kV, чија је оквирна позиција приказана графички. Део постојеће електро-енергетске мреже који прелази преко планираних садржаја потребно је изместити. Све електроенергетске инсталације ће се градити подземно, односно кабловски ако се буду изводили кроз сутерен објеката. У том случају кроз сутерен је потребно обезбедити трасе (бетонске канале са коругованим цевима) за пролаз 20 kV и 0,4 kV водова. Од ТС ће се кроз кабловски канализацију водити 0,4 kV мрежа до ормана мерних места (ОММ) у приземљу будућих објеката.

Планирана ТС се може градити како монтажно-бетонска, узидана или зидана, на коти терена +0,0 m или у приземљу објеката. Простор за ТС треба да буде минималних димензија 7,1 m × 6,3 m. У случају изградње ТС у оквиру објекта, морају се задовољити сви услови заштите од пожара које прописује надлежни имаалац јавних овлашћења. 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. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора, изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити да носивост плоче изнад сутерена (на месту где је планирана изградња ТС, као и дуж приступног пута истој ради редовног и хаваријског одржавања) буде за минимално 15 t (тона).

Трасе инсталације спољног и декоративног осветљења ће се дефинисати у пројекту за грађевинску дозволу. Расветна тела постављати на стубовима, фасадама објекта или партерно.

Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. 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.

Према Генералном урбанистичком плану града Новог Сада до 2030. године, планирани комплекс припада зони снабдевања из топлификационог система – зона вишепородичног становања, пословања, општеградског центра и опште стамбене зоне са већом спратношћу (више од четири корисне етажеске и инсталисаног номиналног капацитета већег од 50 kW). Топлификација ће бити омогућена изградњом вреловодне мреже у Улици Павла Стаматовића и прикључака за објекте у комплексу. Прикључење објекта на топлификациону мрежу биће изведено директно преко примарног дела топлотне подстанице у објекту. Вреловодне инсталације се, у случају проласка кроз подземне етажеске у комплексу, могу водити и кроз инсталационе канале. Просторија за топлотну подстанницу треба да буде смештена у приземљу или подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном вреловоду (по могућности са оријентацијом према улици). Просторију за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивног система Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“. Просторија

подстанице мора да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме. Условима за пројектовање и прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег дела кућне инсталације.

Постојећи гасовод притиска до 16 bar који прелази преко северног дела комплекса има заштитни појас од 3 m лево и десно од осе гасовода. У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.

Потребно је поштовати сва прописана растојања од гасних инсталација и у свему се придржавати Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Службени гласник РС“, број 86/15) и техничких услова за изградњу гасовода и објеката у заштитном појасу гасоводних објеката. У случају потребе за измештањем гасовода, прибавити услове надлежног имаоца јавних овлашћења.

Приликом изградње електронско-комуникационе инфраструктуре поставити довољан број цеви кроз које ће пролазити инсталација електронских комуникација. Ова инсталација се може водити и у инсталационим каналима у случају проласка кроз подземне етаже у комплексу.“.

У пододељку „**8.4. Правила уређења зелених и слободних површина**“ после става 20. додаје се нови став 21. који гласи:

„Озелењавање уређене зелене површине на парцели број 8550/6 базирати на поставци високе или средње високе вегетације и жбунастих врста обликованих као високостаблашице. Лишћарска вегетација са ускопирамидалном крошњом планира се дуж јужне границе парцеле, док се жбунасте врсте обликоване као високостаблашице планирају у северном делу зелене површине, због постојећих подземних инфраструктурних коридора. Врсте са пирамидалном крошњом које се препоручују су граб (*Carpinus betulus* „*Fastigiata*“), храст (*Quercus robur* „*Fastigiata*“), платан (*Acer platanoides* „*Columnare*“), буква (*Fagus sylvatica* „*Dawyck*“) и друге врсте сличних карактеристика. Приликом садње вегетације неопходно је укалупљивање кореновог ситета како се не би оштетиле подземне инсталације. У оквиру предметне зелене површине планира се поставка урбаног мобилијара (клубе, канте за комунални отпад, чесма и сл.).“.

Досадашњи ст. 21–30. постају ст. 22–31.

У одељку „**10. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**“ после става 18. додаје се пет ставова који гласе:

„Планирана изградња вишепородичног објекта на локалитету у Улици Филипа Вишњића број 2а усмерена је ка рационалном коришћењу грађевинског земљишта,

унапређењу урбаног амбијента и обезбеђивању услова за одржив развој простора уз примену мера заштите животне средине.

Током извођења радова потребно је спречити неконтролисано одлагање грађевинског отпада, изливање горива, уља и других штетних материја на тло, као и обезбедити правилно складиштење грађевинског материјала. Сав отпад настао током изградње мора се сакупљати и одлагати у складу са прописима о управљању отпадом.

Изградњом подземне гараже потребно је применити техничка решења којима се спречава евентуално загађење земљишта и подземних вода, посебно у делу одводњавања и третмана отпадних вода са гаражних површина.

Приликом локације, пројектовања и изградње трафостанице потребно је поштовати прописане мере заштите од пожара, као и прописане минималне удаљености од околних објеката и простора намењених боравку људи. Такође, неопходно је обезбедити да ниво електромагнетног зрачења буде у границама прописаним важећим стандардима и прописима из области заштите животне средине изаштите становништва.

Планирано озелењавање и уређење унутрашње блоковске површине, као и формирање зеленог појаса са високим растињем, доприносиће смањењу концентрације прашине и издувних гасова, ублажавању ефекта урбаног загревања као и ширења буке према околном простору.“ .

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Формат/ Размера

- | | | |
|------|--|---------|
| 1.1. | Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – Граница плана са претежном планираном наменом простора | A4 |
| 1.2. | Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду – План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације са поделом на просторне целине | A3 |
| 1.3. | Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду – Начин спровођења плана | A3 |
| 2. | План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације..... | 1:1000 |
| 3. | Начин спровођења плана..... | 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 | 1:1000 |
| 8. | План зеленила | 1:1000. |

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а) 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 зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

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

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.

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

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

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

Одлуку о изради измена и допуна Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а) („Службени лист Града Новог Сада“, број 71/25), донела је Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 17. децембра 2025. године.

Рани јавни увид у Концептуални оквир измена и допуна Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а) обављен је у периоду од 13. јануара 2026. године до 2. фебруара 2026. године. У току трајања раног јавног увида достављене су три примедбе.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 166. седници одржаној 28. маја 2026. године извршила стручну контролу нацрта одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а), пре његовог излагања на јавни увид, о чему је саставила Извештај број V-35-360/26 од 28. маја 2026. године.

Одлуком о изменама и допунама Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (локалитет у Улици Филипа Вишњића број 2а), обухваћен је локалитет у Катастарској општини Нови Сад I, укупне површине од 0,49 ha.

Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) обухваћени простор претежно је намењен вишепородичном становању, а Планом генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19, 28/21, 51/21 – др. план, 41/22 – др. план, 42/22, 60/23, 10/24 и 50/24), обухваћени простор је намењен вишепородичном становању великих густина (спратности П+4+Пк и навише) и регулацији улице.

Циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је промена максималне спратности објекта вишепородичног становања на парцели број 8550/2 Катастарска општина Нови Сад I, ради усклађивања са спратношћу већ изграђених објеката у Улици Филипа Вишњића и објеката у окружењу, тако да се утврди максимална спратност до По+П+7 уз индекс изграђености 3,2.

Утврдиће се обавеза решавања стационарног саобраћаја на сопственој парцели у подземним етажама, према нормативу 1 стан – 1,3 паркинг-место.

Такође, циљ доношења одлуке о изменама и допунама Плана је и промена намене парцеле број 8550/6 површине од 585 m² из вишепородичног становања великих густина (спратности П+4+Пк и навише), у јавну зелену површину, са планираним дрворедом високих лишћара, као и квалитетним ниским и жбунастим растињем.

За израду одлуке о изменама и допунама Плана прибављени су посебни услови од: Јавног комуналног предузећа „Информатика“ Нови Сад; Јавног предузећа „Пошта Србије“ Београд; Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Покрајинског завода за заштиту природе Нови Сад; Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавног предузећа „Србијагас“ Нови Сад; „НИС“ а.д. Нови Сад; Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд, Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад, Министарства унутрашњих послова, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду, Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад и Електродистрибуције Србије д.о.о. Београд.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић