

471

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 XL седници од 12. маја 2023. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА 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
(ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ ЦАРА ДУШАНА
БРОЈ 22)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између Булеvara Европе, Булеvara цара Лазара, улица Стражиловске и Жарка Зрењанина, Булеvara Михајла Пупина, улица Јеврејске и Футошке у Новом Саду (локалитет у Улици цара Душана број 22) („Службени лист Града Новог Сада“, број 28/22) мења се и допуњује **ПЛАН 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** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 30/12 – исправка, 45/15, 63/15, 9/16, 19/16, 34/17, 21/18, 22/19, 23/19 – др. план, 50/19, 9/20, 63/20, 64/20, 5/21, 28/21 – др. план, 33/21 и 42/22) (у даљем тексту: План) за локалитет у Улици цара Душана број 22.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћен је локалитет у грађевинском подручју Плана, укупне површине 751 m², у Катастарској општини Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3036, 3037/1 и 3048. Од ове тачке у правцу истока, граница прати северну границу парцеле број 3036 и управним правцем долази до осовине Улице цара Душана, затим граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице цара Душана до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 3030, 3036 и 7806/9. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани управни правац и јужну границу парцеле број 3036 до тромеђе парцела бр. 3030, 3048 и 3036. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 3036 и долази до почетне тачке описа границе одлуке о именама и допунама Плана.

Члан 2.

У Плану, одељак „7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“ назив поддељка „7.4. Правила уређења и грађења за локалитете

1 до 61“ мења се и гласи: „7.4. Правила уређења и грађења за локалитете 1 до 62“.

У ставу 1. после дела: „**Локалитет 61“** додаје се нови део: „**Локалитет 62“** који гласи:

„**Локалитет 62**, на парцели број 3036 КО Нови Сад II, у Улици цара Душана број 22, планира се изградња објекта намене општеградски центар. Удео пословања је минимум 70 % у односу на укупну бруто површину објекта.

Максимална заузетост парцеле износи 50 %.

Положај планираног објекта и удаљеност грађевинске линије од регулационе линије оријентисане према Улици цара Душана су усклађене са изграђеним суседним објектом на парцели број 3037/1. Положај планираног објекта на парцели и максимална зона изградње подземне гараже дефинисани су графички.

Планирана спратност објекта је По+П+3+повучена 4. етажа. Обликовање последње етаже формира се повлачењем четвртог спрата минимално 1,2 m у односу на основни габарит објекта са уличне стране објекта. Последњу етажу могуће је реализовати равним или плитким косим кровом максималног нагиба 10 степени. У случају формирања равног крова исти је могуће озеленити, са изграђеним излазом на раван кров и сервисном просторијом на равном крову за потребе одржавања.

Објекат удаљити минимално 3,50 m од границе суседне парцеле број 3030, уз услов да се обезбеди улаз у подземну гаражу, а у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Паркирање се планира у оквиру парцеле, тако да се обезбеди 1,3 паркинг-места по стану, односно 30 паркинг-места на 1000 m² нето површине простора пословања. Омогућен је колски приступ парцели број 3036 с јавне блоковске површине на парцели број 3030, како би се смањила фреквентност саобраћаја из Улице цара Душана и самим тим унапредила безбедност саобраћаја.

Обавезна је изградња подрумске гараже испод целе парцеле. Приступ подрумској гаражи планира се из правца Улице цара Душана уз обавезно планирање озелењене каскадне надстрешнице.

С обзиром на то да је намена овог локалитета општеградски центар, а да је непосредно окружење намењено за општеградски линијски центар и вишепородично становање великих густина, пословни садржаји не смеју да ремете стамбену намену простора у смислу буке, загађења ваздуха, повећане саобраћајне фреквентности, нарушавања услова паркирања и сл.

Архитектонска обрада треба да буде у складу са намењеном објекта и амбијентом. Не условљава се примена одређеног конструктивног система, грађевинског материјала и колорита, али препоручује се употреба фасадне цигле због своје енергетске ефикасности, одрживости, лаког одржавања и уклопљивости у окружење. Није дозвољена употреба алубонд фасадних плоча.

Приликом пројектовања фасаде обезбедити места за постављање клима уређаја и ускладити их са стилским карактеристикама објекта. Одвојење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима – еркере, доксите, балконе, отворе и сл., као

и за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етаже, као и за сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је до 20 см изнад коте тротоара.

Код стамбене намене максимална висина пода приземља је 1,20 м изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта.

Планира се задржавање постојећег стабла у оквиру јавне саобраћајне површине тј. у оквиру паркинга које је део постојећег дрвореда у Улици цара Душана на парцели број 7806/9.

Обавезно је озелењавање каскадне надстрешнице изнад улаза у подземну гаражу полуинтезивним озелењавањем, у геометријском или слободном стилу, која ће садржати дрвенасто или жбунасто растиње, у циљу повећања зелених површина на парцели. Осим естетске, функција ове врсте озелењавања односи се и на могућност непосредног коришћења зеленог крова.

Овај локалитет је зона потенцијалних археолошких налаза и локалитета пошто се, према документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, налази у близини познатог археолошког Локалитета број 17 у Улици цара Душана, где су приликом земљаних радова 1947. године нађени остаци сахрањивања из рано-средњовековног периода и времена Сеобе народа. У складу са чланом 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон и 129/21 – др. закон), уколико инвеститор и извођач радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, дужни су да одмах, без одлагања, обуставе радове, оставе налазе на месту и у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

На овом локалитету нема заштићених природних добара за које је спроведен поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави надлежном Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка одговорног лица.

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе потребно је да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања. Планира се комбиновање дрвећа и жбуња различитих висина (високо, средње високо и ниско), у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Потребно је обезбедити предност у коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Такође, потребно је ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и дати предност садње већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа). Потребно је обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално

коришћење земљишта приликом извођења радова. Приликом ископа сачувати површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње. Потребно је избегавати примену инвазивних врста на простору Војводине: Јасенолисни јавор (*Acer negundo* L.), Кисело дрво (*Alnathus altissima* Sw.), Багремац (*Amorpha fruticosa* L.), Копривић (*Celtis* spp.), Дафина (*Eleagnus angustifolia* L.), Пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica* Marshall.), Трновац (*Gledichia triachantos* L.), Гоџи (*Licium halimifolium* Mill.), Петолисни бршљен (*Parthenocissus inserta* (A. Kern.) Fritsch.), касна Сремза (*Prunus serotina* Ehrh.), Златни штап (*Solodago gigantea* aggr.), Звездан (*Symphytotrichum* spp.), Јапанска Фалона (*Reynouria* syn. *Fallopia Japonica*), Багрем (*Robinia pseudoacacia* L.) и Сибирски Брест (*Ulmus pumila* L.) приликом озелењавања у оквиру предметног локалитета.“

У одељку „8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“, поделом „8.4. Спровођење плана генералне регулације у урбанистичким целинама и зонама у којима у делу престају да важе урбанистички планови“, у ставу 3. број: „61“, замењује се бројем: „62“.

У ставу 4. после алинеје девете везник: „и“ замењује се тачком и зарезом, а у алинеји 10. тачка на крају алинеје замењује се везником: „и“ и додаје се алинеја 11. који гласи:

„- План детаљне регулације блокова око Улице цара Душана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 50/19) престаје да важи у делу, и то за један локалитет (локалитет 62).“

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године..... А4
- 1.2. 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 – План претежне намене земљишта са поделом на целине и зоне А3
2. План намене површина, регулације и нивелације – Локалитет 62 1:500
3. Спровођење Плана 1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама 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 (локалитет у Улици цара Душана број 22), 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 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 (локалитет у Улици цара Душана број 22), 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“.

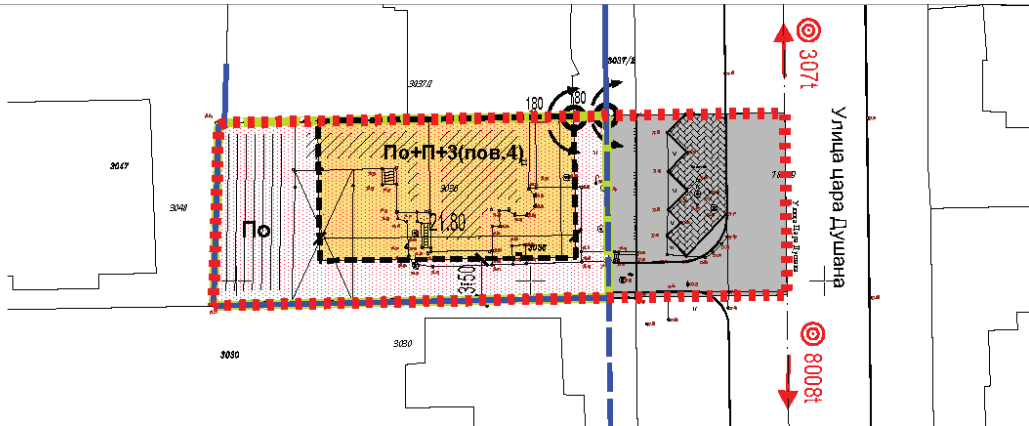
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-862/2022-I
12. мај 2023. године
НОВИ САД

Председница

МSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ 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
(локалитет у Улици цара Душана број 22)**

**ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
локалитет 62**



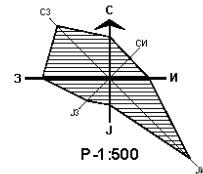
РЕЖИМИ ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА

- ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКАТ
- По+П+3(пов.4) ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ ОБЈЕКТА
- ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ОБЈЕКТА
- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ОСОВИНА
- 8008t ОСОВИНСКА ТАЧКА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

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 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 (локалитет у Улици цара Душана број 22)			
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА		др. Б. ВРБАШКИ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	
ОБРАЂИВАЧ		М. БРАДАШ, дипл.инж. арх. М. М. ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. Т. ЋОРАЦ, дипл. инж. пејз. арх.		ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ - локалитет 62	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА		С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	
ДИРЕКТОР		Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		ИПСИ ИНСТИТУТ ДОО	
		БРОЈ ЗАДАТКА:		ДАТУМ:	
		2.3.7/21		03.2023.	
		РАЗМЕРА:		БРОЈ:	
		1:500		2	