

ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И ГРАЂЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ
Нови Сад
Радничка 2

ПРИМЕДБА

**на Нацрт одлуке 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
*Урбанистичка целина 13 – Блок општеградског центра уз Радничку улицу***

Текст примедбе:

Изричито се противим:

- предложеној промени планиране **намене објекта**,
- предложеном знатном увећању максималне **спратности**,
- предложеном знатном увећању индекса **заузетости** и индекса **изграђености** на предметној локацији.

Образложење:

У даљем тексту се позивамо на следеће планове, те ће они бити записани у скраћеном облику:

- **ПДР2009:** План детаљне регулације дела општеградског центра уз Радничку улицу у Новом Саду из 2009. године (Службени лист Града Новог Сада, број 55, 31. децембар 2009)
- **ПГР2011:** 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 из 2011. године
- **ПГР2018К:** 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 – Концептуални оквир планирања планског подручја
- **ПГР2019Н:** Нацрт одлуке 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 (предлог који се сада излаже на јавни увид)

Предложеним изменама предметног Плана (ПГР2019Н) знатно се мењају чиниоци који су присутни у важећим плановима из 2009. односно 2011. године (ПДР2009 и ПГР2011), као и у концептуалном оквиру из 2018. године (ПГР2018К). Издвајају се следећи проблеми:

○ **Намена планираног објекта**

У складу с важећим ПДР2009, на предметној локацији је предвиђен „Пословни објекат за потребе рада органа Града и правосудних органа“, при чему су јасно одређене две целине (појединачни ентитети), и то „блок органа Града“ с једне стране, и „блок правосудних органа“ с друге стране. Изменама Плана детаљне регулације блока правосудних органа из 2017. године, део планираних правосудних органа се, премда под недовољно разјашњеним околностима, преноси на знатно непогоднију локацију – на парцелу 841/1, на углу улица Максима Горког и Стражиловске, смештајући се тако међу превасходно вишепородично становање. Како је било предвиђено 9.000 м² бруто површине за потребе правосудних органа (ПДР2009, стр. 1883), а Пројекат зграде правосудних органа у Стражиловској улици из 2017. године даје бруто површину од преко 11.000 м², може се закључити да су потребе правосудних органа намирене.

С друге стране, у ПДР2009 (стр. 1883) наводи се и следеће: „У оквиру зоне изградње објекта органа Града, потребно је обезбедити функционалне целине намењене потребама градских управа, покрајинских органа и других планираних државних служби“. Притом је планирано да се обезбеди „7.000 м² за потребе рада органа Града, 9.000 м² за потребе правосудних органа, 2.000 м² за потребе Републичког геодетског завода, 5.000 м² за потребе рада покрајинских органа“, док је још око 2.350 м² могуће предвидети за друге државне службе. Према томе, правосудни органи заузимали су око 40% предвиђених капацитета планираног пословног објекта, а други органи Града планирани су чак већим делом. Такође се наводи да је „циљ Измена и допуна плана...пре свега у погледу рационалног уређења и грађења површина и објеката јавне намене“ (Службени лист Града Новог Сада, број 42/18, стр. 3462, члан 4. и ПГР2018К, тачка 5).

Дакле, ранијим плановима је јасно била одређена пословна и јавна намена објекта, и то у служби градских органа. Међутим, предложене измене (ПГР2019Н, Урбанистичка целина 13 – Блок општеградског центра уз Радничку улицу) јасно указују на намеру остваривања претежно стамбеног карактера планираног објекта. У складу с претходно наведеним, преостаје и даље потребно 10.000–15.000 м² бруто површине планираних за јавну намену на предметној локацији, те је промена намене неоправдана и неповољна за Град и јавне службе. Уз то, имајући у виду значај предметне локације за Град Нови Сад, те могућност остваривања потребних програмских капацитета на њој, требало би искључити могућности отуђивања предметне локације из својине Града, односно задржати важећи облик јавне својине.

○ **Спратност планираног објекта**

Важећи планови, ПДР2009 и ПГР2011, дозвољава максималну спратност до П+7. Међутим, концептуалним оквиром планирања из 2018. године (ПГР2018К), који је последњи план који се односи на предметну локацију, предложено је смањење максималне спратности до П+6.

Међутим, сада се предлаже (ПГР2019Н) удвостручавање максималног броја спратова (са П+6 на П+12), што драстично одступа од недавно понуђеног Концептуалног оквира плана (али и важећих планова). У складу с предложеним претежно стамбеним карактером објекта, толика

спратност условила би знатно повећање сталних корисника датог простора, али и повећано саобраћајно оптерећење. Наиме, на основу предложених габарита и спратности, може се очекивати чак око 170 стамбених јединица и локала, и исто толико аутомобила. Околне саобраћајнице, Сутјеска, Радничка и Стражиловска улица, уског су профила, и у њима иначе долази до саобраћајних застоја услед преоптерећености и недостатка паркинг-простора.

Поред тога, предложена спратност (односно придружена укупна висина објекта) одступа од околних објеката у Ловћенској, Стражиловској и Радничкој улици. Наиме, ниједан од околних објеката није веће спратности од П+5, док је просечна спратност П+3. Према у близини постоје и објекти веће спратности, ваља имати у виду да су грађени у време друкчијих околности. Садашњи развој нашега града нуди много примереније локације за велику спратност објеката, посебно стамбених, и то изван централних зона града. Замена једнопородичног становања вишепородичним објектима веће спратности увелико оптерећује и овај део града, те би изградња стамбене дванаестоспратнице додатно погоршала ионако лоше тренутно стање.

○ **Урбанистички параметри**

ПДР2009 предвиђа површину зоне изградње објекта од 4.784 м², при чему за ниво приземља индекс заузетости износи 60% односно 2.870 м². На основу предложених измена (ПГР2019Н) површина зоне изградње износи приближно 2.600 м² уз индекс заузетости од 100% – и то и у оквиру приземља и у оквиру првог спрата. Међутим, првобитна зона изградње објекта обухвата и део јавне гараже – који сада није обухваћен (гаража се задржава) као и део површине који је у међувремену замењен паркинзима. Сходно томе, сада се добија готово двоструко мање уређене јавне (зелене) површине на простору између планираног објекта и постојеће гараже.

Предложена велика спратност објекта утиче на увећање индекса изграђености који тако постаје изузетно висок и износи 6,5.

Даље, на основу графичког приказа и припадајућег текстуалног описа датог у ПГР2019Н, закључује се да у оквиру приземља и првог спрата, једну половину површине (1.300 м²) заузима пословни простор, а другу половину гаражни паркинг-простор (што значи да на паркинг-простор укупно оде око 5.800 м²). Према томе, заједничка блоковска површина се смањује зарад паркинг-простора који заузима и надземне етаже и који је условљен непримереном величином објекта. Тако се не оставља довољно простора за квалитетно обликовање и уређење заједничке блоковске површине око планираног објекта, а притом се занемарује и постојеће високо растиње.

○ **Архитектонски конкурс**

Како се наводи, важећи план детаљне регулације (ПДР2009) израђен је на основу претходно спроведеног архитектонског конкурса.

Имајући у виду значај предметне локације за Град Нови Сад, као и важећу планирану јавну намену објекта у служби органа Града, врло је важно ваљано архитектонско обликовање новог објекта и околног простора. Стога би ваљало, у складу с новим урбанистичким параметрима и суженом наменом планираног објекта (градски органи без правосудних органа), кроз архитектонски конкурс испитати могуће просторно-функционалне односе физичких структура и организације датог простора.

Предлог:

Како би се избегли описани проблеми те изменио тренд изградње објекта непримерене намене и величине, предлагем да се:

- пропише **искључиво пословна намена** планираног објекта, и то у **јавној** служби;
- ограничи максимални **број надземних етажа** објекта на **6**;
- ограничи максимални **индекс заузетости** надземних етажа на **60–70%**;
- ограничи максимални **индекс изграђености** на **4,0–5,0**;
- унесе обавеза организовања **јавног архитектонског конкурса** за предметну локацију, који ће бити основ за израду плана детаљне регулације и даљег спровођења плана и извођења планираног објекта.

У Новом Саду,
18.07.2019.

Подносилац примедбе:
Урбанистичка стража

Контакт: urbanisticka.straza@gmail.com