

Republika Srbija
Autonomna pokrajina Vojvodina
Pokrajinski sekretarijat za urbanizam i zaštitu životne sredine
Sektor inspekcija
Urbanistička inspekcija
Bulevar Mihajla Pupina 6
21000 Novi Sad
Elektronska pošta: inspekcija.urbanizam@vojvodina.gov.rs
Tel. 021/487-4246

Predmet: Prijava povodom primene skraćenog postupka donošenja Odluke o izmenama i dopunama Plana generalne regulacije novog gradskog centra sa okruženjem u Novom Sadu (za lokalitet Hotela "Park")

Ovim putem obraćamo se nadležnom urbanističkom inspektoru ukazujući na **povredu zakonske regulative u postupku izrade i donošenja** Odluke o izmenama i dopunama Plana generalne regulacije novog gradskog centra sa okruženjem u Novom Sadu (za lokalitet Hotela "Park"), koja je bila na skraćenom javnom uvidu od 30. aprila do 16. maja 2024. godine, a javna sednica Komisije za planove održana je 23. maja 2024. godine.

U ostavljenom roku dostavili smo osam primedbi (u prilogu), kojima se protivimo sledećem: primeni skraćenog postupka donošenja Odluke; intervencijama u delovima teksta osnovnog Plana koji se odnose na prostore koji nisu unutar obuhvata Odluke; nedostatku bilo kakvog opisa urbanističke intervencije u obrazloženju Odluke; izostanku utvrđivanja planiranih kapaciteta i maksimalnog indeksa izgrađenosti, a koji mogu premašiti i najviše iznose utvrđene u planu višeg reda; izgradnji previsokih objekata koji mogu ometati osunčanje otvorenih bazena i sunčališta u susedstvu; te izgradnji komercijalno-poslovnih sadržaja koji će doprineti neprihvatljivo velikoj koncentraciji radnih mesta u susedstvu prostora za rekreaciju velikog broja građana. U zaključku smo tražili povlačenje Odluke i izradu novog PGR-a za širi prostor, i to u skladu sa planom višeg reda - Generalnim urbanističkim planom grada Novog Sada do 2030. godine, tj. GUP-om Novog Sada usvojenog 2022. godine.

Javnoj sednici prisustvovala je naša predstavnica, Biljana Pavlović, arhitekta i urbanista u penziji. Obradivač Plana iz JP "Urbanizam" Zavod za urbanizam Novi Sad odbacio je sve naše primedbe, izuzev što je prihvatio da se unese konkretan broj planiranih parking mesta za javno korišćenje. Takođe, odgovorni urbanista Dušan Miladinović, dipl. inž. arh. usmeno je dopunio odgovor na naše primedbe o vrsti i kapacitetima planiranih komercijalno-poslovnih sadržaja. Upoznao nas je sa izuzetnim značajem budućih sadržaja na tom prostoru koji bi trebalo da obezbede uslove za odvijanje velikih međunarodnih kongresa, kakvi nedostaju Novom Sadu, a te potrebe su iskazane u Strategiji privrednog razvoja Grada. Međutim, o takvom značaju i nameni planiranih objekata na kompleksu Hotela "Park" nema ni reči u tekstu predmetne Odluke, a još manje u njenom obrazloženju. Ovom prilikom ukazujemo da pomenuta namera izgradnje kongresno-turističkog centra Novog Sada govori u prilog našim primedbama.

U skladu sa našim primedbama (u prilogu), a nakon usmenih odgovora obrađivača predmetne Odluke, **smatramo da se u Novom Sadu ne sme nastaviti praksa kojoj nedostaju razumni kriterijumi za primenu skraćenog postupka izmene planova.** Skraćenim postupkom bi trebalo da se građani (površno) informišu o manjim planskim intervencijama koje se vrše na zahtev naručioca izmene važećih planova, ali on ne bi smeo da se primeni na slučajeve u kojima se suštinski interveniše u gradskom tkivu, što bi moglo uticati na život građana u okruženju.

Naime, izmene istog PGR-a, donetog 2011. godine, ovih dana prolaze postupke ranog javnog uvida i potom javnog uvida, na dva lokaliteta – radi izgradnje sportskog centra između ulica Momčila Tapavice i Bulevara Jovana Dučića (umesto sportskog parka), te radi izgradnje poslovno-stambenog kompleksa na prostoru nekadašnjeg „Jugoalata“ (poslovanje na ulaznim pravcima u grad). Za oba lokaliteta promenjena je namena prostora i planirani kapacitet izgradnje, sa istim ciljem: “utvrđivanje pravila uređenja i građenja, u skladu sa pravilima usmeravajućeg karaktera koja su data Generalnim urbanističkim planom grada Novog Sada do 2030. godine”. Pitanje je zašto i u slučaju predmetne Odluke nije primenjena ista procedura donošenja, pri čemu bi se utvrdila pravila u skladu sa sada važećim planom višeg reda?

Zato je važno otkloniti razlike u primeni zakonskih pravila. U tom cilju, smatramo:

1. Nezakonita je primena skraćenog postupka donošenja Odluke, bez sprovođenja postupka ranog javnog uvida, jer se u ovom slučaju ne može smatrati da je reč o manjoj izmeni Plana - kapacitet kompleksa sa hotelom znatno je povećan, a i bitno je promenjena namena površine iz važeće planske dokumentacije, što podrazumeva i promenu vlasničkih odnosa. Veća je spratnost i indeks zauzetosti od postojeće, a indeks izgrađenosti nije dat, tako da može prevazići maksimalni indeks propisan za poslovni kompleks. Promena namene podrazumeva da se od parcele broj 7530/1 KO Novi Sad I koja predstavlja Futoški park oduzima znatna površina da bi se formirala parcela namenjena za „saobraćajnu površinu“, ali i da bi se pridodala parceli broj 7534 KO Novi Sad I koja predstavlja površinu pod objektom dosadašnjeg hotela, čime bi se formirao novi „hotelski i poslovni kompleks (do P0+P+10)“. Veličina prostora obuhvaćena izmenom (manje od trećine Plana) ne može biti jedini argument koji opravdava skraćeni postupak. Neprihvatljivo je što je, pri utvrđivanju nove namene prostora radi izgradnje kongresnog centra višestruko značajnog za Grad, izostala izrada konceptualnog okvira planiranja, koji bi se izložio na rani javni uvid, a morao bi sadržati opis postojećeg stanja, izvode iz planske dokumentacije, koncepciju uređenja i infrastrukturnog opremanja, koji su neposredno zavisni od planiranih kapaciteta. U suštini, namena prostora i urbanistička koncepcija morala bi se zasnivati na pravilima iz GUP-a Novog Sada usvojenog 2022. godine, što je izostalo, pa je Odluka i zbog toga nezakonita.

2. Nezakonito je što granicom obuhvata Izmene i dopune Plana nije obuhvaćen prostor Jodne banje za koji su (samo) u tekstu Odluke definisani uslovi za izgradnju. Nije opravdan argument da je tekst o prostoru Jodne banje naveden zbog formalno-pravne potrebe da se iz osnovnog teksta Plana izbaci spominjanje Hotela “Park”.

3. Nezakonito je što granicom obuhvata Izmene i dopune Plana nije obuhvaćen prostor planirane garaže u Ulici Branimira Ćosića, za koji su (samo) u tekstu definisani uslovi za izgradnju. Ne stoji argument izrečen na javnoj sednici da je za tu garažu (samo) bilo neophodno promeniti protivpožarne uslove. Trebalo je posebno grafički prikazati i opisati granicu izmene i primeniti pravila propisana u planu višeg reda - GUP-u Novog Sada usvojenog 2022. godine.

4. Nezakonite su manjkavosti u obrazloženju nacрта izmene i dopune Plana, jer osim pravne regulative i dinamike donošenja Odluke, ne sadrže bilo kakav opis urbanističke intervencije. To je potpuno nedopustivo i nekorektno prema građanima koji se obaveštavaju preko sredstava javnog informisanja, a pogotovo prema odbornicima Skupštine Grada koji bi trebalo da o njoj odlučuju – da li je suštinski prihvatljiva ili ne. Jer, planira se rušenje postojećih, mnogim građanima veoma dragih prostora za proslave i zabave, koje su obeležile generacije Novosađana. A planira se izgradnja novih objekata znatno većih gabarita i danas nepoznatog karaktera, odnosno nepoznatog kapaciteta (jedan trakt sa hotelom i dva trakta sa komercijalno-poslovnim sadržajima). I konačno, nedopustivo je da se u obrazloženju Odluke ne spominje da će se od javne parcele parka oduzeti delovi oko nekadašnje zgrade hotela, da bi se formirala nova parcela kao ostalo građevinsko zemljište namenjeno za „hotelski i poslovni kompleks (do Po+P+10)“. To podrazumeva da će vlasnik hotela, u skladu sa pravilima konverzije, besplatno doći u posed zemljišta koje mu omogućava da izgradi novi kongresno-turistički centar koji bi bio od strateškog značaja za razvoj Novog Sada. Posledice takvog zauzeća zemljišta po zaštićenu prirodu Futoškog parka nisu sagledane u bilo kojoj meri, pa utoliko se još jednom sumnja u opravdanost skraćenog postupka donošenja Odluke.

Iz svega iznetog zaključujemo da je potrebno povući predmetnu Odluku iz procedure donošenja. Treba izraditi novi plan generalne regulacije koji bi obuhvatio kompleks dosadašnjeg Hotela“Park” i površine u neposrednom okruženju: Futoški park, kompleks Jodne banje, obližnji sportsko-rekreativni centar sa Otvorenim bazenima “Sajmište”, kao i sve pristupne saobraćajnice i parking prostore. Takav (širi) obuhvat plana trebalo bi da uspostavi harmonične odnose između želja vlasnika dosadašnjeg hotela i građana kao korisnika susednih srodnih, ali donekle i konkurentnih javnih namena. Pri tome, neophodno je primeniti pravila propisana u planu višeg reda - GUP-u Novog Sada usvojenog 2022. godine.

Izradom predmetne Odluke urađeno je suprotno tome – prvo je razrađena detaljna regulacija za budući kompleks u skladu sa interesima investitora, a posle će se donositi PGR šireg područja, što je besmisleno i suprotno javnom interesu. Kada se deo parka jednom oduzme iz javnog vlasništva i preda u privatne ruke, nikakvom argumentacijom se neće moći braniti ugrožena prava građana i ugrožen eko-sistem parka.

Prilozi:

1. Kopija teksta Predloga Odluke o izradi izmena i dopuna Plana generalne regulacije novog gradskog centra sa okruženjem u Novom Sadu (za lokalitet Hotela “Park”), koja je objavljena u “Sl. listu Grada Novog Sada”, broj 18/24
2. Kopija grafičkog prikaza “Plan namene površina” i teksta Nacrta Odluke o izmenama i dopunama Plana generalne regulacije novog gradskog centra sa okruženjem u Novom Sadu (za lokalitet Hotela “Park”), koji je bio na skraćenom javnom uvidu od 30. aprila do 16. maja 2024. godine
3. Kopija primedbi koje smo uputili na skraćeni javni uvid.

Društvo arhitekata Novog Sada