

На основу члана 24. став 1. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“ број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на LI седници од 25. марта 2016. године, доноси

## **ЗАКЉУЧАК**

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана са 62. седнице од 8. априла 2015. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 94. (јавне) седнице Комисије за планове од 27. јануара 2016. године за Нацрт плана детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма у Новом Саду.

2. Скупштина Града Новог Сада доноси План детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма у Новом Саду.

3. Закључак са Планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-17/2015-I  
25. март 2016. године  
НОВИ САД

*Председница*

**Јелена Црногорац**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", 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), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на ЛП седници од 25. марта 2016. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ  
ЈУЖНО ОД НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ**

**1. УВОД**

План детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор у западном делу града, на углу Футошке улице и Булевара Европе. У обухвату плана је део блока који је са запада и севера уоквирен Лединачком улицом. Јужна граница плана је осовина Футошке улице. Северно, простор у обухвату плана граничи се са комплексом Новосадског сајма, а источно са Институтом за медицинска истраживања Клиничког центра Војводине.

Израђени део простора тренутно заузимају стамбени, радни и складишни објекти, претежно приземне спратности и у трошном стању. Сви постојећи објекти су старијег датума изградње, неколико из периода између два рата. Лединачка улица је делимично асфалтирана, без зеленила, пешачких стаза и уређених површина за паркирање.

Основ за израду плана је План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 40/11) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је за простор у обухвату плана, поред јавних саобраћајних површина, дефинисана намена општеградски центар.

Планом се, у складу са просторним условима, досадашњом планском документацијом и важећим планом генералне регулације, дефинишу правила уређења и грађења по којима ће се уређивати и опремати простор у обухвату плана и градити објекти.

## **2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини (у даљем тексту КО) Нови Сад I и Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије планиране улице уз Булевар Европе и северне регулационе линије Лединачке улице у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати северну регулациону линију Лединачке улице до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 7689/1, затим скреће у правцу југа, пресеца парцелу број 3706 (Лединачка улица), прати западну границу парцела бр. 7689/1 и 7689/2 и долази до тромеђе парцела бр. 7689/2, 7690/2 (КО Нови Сад I) и 7803 (КО Нови Сад II). Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад II, продуженим правцем границе парцела бр. 7689/2 и 7687/2 и долази до пресека са осовином Футошке улице. Даље граница скреће у правцу запада, прати осовину Футошке улице, прелази у КО Нови Сад I и долази до пресека са осовином Булевара Европе, затим скреће ка северозападу, прати планирану регулациону линију која раздваја Лединачку улицу и продужетак Булевар Европе до пресека са управним правцем повученим из пресека источне регулационе линије планиране улице уз продужетак Булевар Европе и северне регулационе линије Лединачке улице. Од ове тачке граница скреће ка североистоку прати претходно описани правац и долази до тачке која је утврђена за границу плана.

План обухвата 2,12 ha.

## **3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ**

У складу са Планом генералне регулације, цео простор представља једну просторну целину намењену централним функцијама и делом вишепородичном становању.

У складу са наменом и поделом простора на блокове, издвајају се три урбанистичке целине:

- урбанистичка целина 1: блок 1 – централне функције,
- урбанистичка целина 2: блок 2 – централне функције и
- урбанистичка целина 3: блок 3 – становање.

За сваку од ових целина, као и за јавне уређене слободне површине које их окружују, дефинисана је планирана намена, хоризонтална и вертикална регулација планираних објеката и начин уређења слободних површина.

#### 4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Простор у обухвату плана је специфичан по положају. Налази се уз веома значајне градске саобраћајне правце, као и садржаје градског значаја (Клинички центар Војводине, Новосадски сајам, Завод за јавно здравље, хотелски смештај и планирани други садржаји општеградског центра). Садржај, као и обликовање, овог простора имају много шири просторни значај. Концепт просторног уређења се базира на формирању просторне целине претежно јавног карактера, чији потенцијални садржаји ће привући кориснике са целе територије града и задовољити потребе становника у области културе, образовања, спорта, али и трговине, свих врста услуга канцеларијског пословања, са могућношћу организовања и угоститељских и смештајних капацитета. Један од потребних садржаја општеградског центра је и становање, које се такође планира у делу простора.

У циљу формирања атрактивног урбаног простора, отвореног и приступачног за кориснике, али и економски оправданог и остваривог, у циљу реализације планираних садржаја, планира се уклањање свих постојећих објеката и формирање целине од три урбанистичка блока, међусобно раздвојена јавним пешачким комуникацијама (уређеним јавним слободним просторима). У блоковима, који су уједно и грађевинске парцеле, планира се изградња по једног објекта, чија спратност уз Булевар Европе може у деловима достићи и 13 надземних етажа (блокови 1 и 2), док се у залеђу простора и према источном наставку блока, планира нижа спратност објеката, до П+4.

Објекти у блоковима 1 и 2 намењују се искључиво централним функцијама, док намена објекта у блоку 3 може бити становање, у потпуности или делимично.

Целина коју чине ова три блока дефинисана је саобраћајницама - Лединачком улицом са западне и северне стране, и планираном саобраћајницом са источне стране (ка комплексу Института за медицинска истраживања), преко које се цео простор повезује са Футошком улицом, која ограничава простор са јужне стране.

Крак Лединачке улице паралелан са Булеваром Европе се прекида у делу простора уз северну границу блока 1, чинећи слепи крак, те се у наставку овог правца, према Футошкој улици, планира јавна уређена зелена површина, величине око 0,1 ha.

Просторну целину у средишњем делу, у правцу исток – запад, пресеца јавна пешачка комуникација, чија функција је пешачко повезивање предметног простора са садржајима у окружењу Булевара Европе, као и комфорнији приступ и коришћење садржаја који ће се наћи у планираним блоковима. Ова површина представља централни јавни простор који ће својим уређењем повезати планиране садржаје и корисницима пружити пријатан боравак на отвореном.

Поред наведеног, планира се још један пешачки правац, између блокова 2 и 3. Ова комуникација се партерним уређењем надовезује на претходну и има функцију

адекватног повезивања садржаја у ова два блока, као и пешачког повезивања Футошке улице, преко планираног пасажа у блоку 1, са наведеним садржајима, и даље, са Новосадским сајмом и садржајима у окружењу.

Обе пешачке комуникације имају функцију интервентног приступа возилима за гашење пожара и хитне помоћи.

Предочени концепт уређења простора у обухвату плана има за циљ формирање јединственог савременог урбаног амбијента, који ће потенцијалним садржајима, али и визуелним одликама, оплеменили простор града.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Површина грађевинског подручја – бруто: 2,12 ha.

Површина грађевинског подручја – нето: 1,17 ha.

Табела број 1. Површине јавних намена.

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
- саобраћајнице	0,95	44,8 %
- партерно уређене површине	0,23	10,9 %
- уређена зелена површина	0,10	4,7 %
<b>Укупно површине јавне намене:</b>	<b>1,28</b>	<b>60,4 %</b>

Табела број 2. Површине осталих намена.

Намена:	Површина (ha):	Учешће у укупном простору:
- општеградски центар	0,61	28,7 %
- вишепородично становање	0,23	10,9 %
<b>Укупно површине осталих намене:</b>	<b>0,84</b>	<b>39,6 %</b>

Табела број 3. Оквирни капацитети простора, по урбанистичким блоковима, односно планираним наменама.

Број блока - намена	Површина блока	Површина објекта у основи	Бруто зграђена површина објекта	Корисна површина пословног простора	Број станова (П стана~90m <sup>2</sup> )	Потребан број паркинг места
<b>Блок 1</b> - општеградски центар	0,34 ha	1.680 m <sup>2</sup>	13.760 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>		230
<b>Блок 2</b> – општеградски центар	0,27 ha	1.640 m <sup>2</sup>	13.480 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>		225
<b>Блок 3</b> – вишепородично становање	0,23 ha	940 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>		~55	55
<b>Укупно:</b>	<b>0,84 ha</b>	<b>4.260 m<sup>2</sup></b>	<b>31.940 m<sup>2</sup></b>		<b>~55</b>	<b>510</b>

Табела број 4. Урбанистички показатељи, по урбанистичким целинама.

Урбанистичка целина	Индекс заузетости (ИЗ)	Индекс изграђености (ИИ)	Учешће намене становања
Блок 1 - општеградски центар	50 %	4,1	/
Блок 2 – општеградски центар	60 %	5	/
Блок 3 – вишепородично становање	40 %	2	до 100 %
<b>Укупно:</b>	<b>51 %</b>	<b>3,8</b>	<b>до 15 %</b>

#### Капацитети мирујућег саобраћаја:

Планирани број паркинг места на земљишту јавне намене:

- број паркинг места у регулацијама саобраћајница: ~230

Потребан број паркинг места на земљишту осталих намена:

- општеградски центар: ~455

- вишепородично становање: ~ 55

---

Укупно: ~740

## **6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**

### **План регулације површина јавне намене**

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације" у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине - целе парцеле бр. 7690/2, 7691/2, 7695/2, 7697/2, 7699/2, 7701/2, 7705 и делови парцела бр. 7690/1, 7691/1, 7692, 7694, 7695/1, 7697/1, 7699/1, 7701/1, 7702, 7706, 7707/1, у КО Нови Сад I, и део парцеле број 7803 у КО Нови Сад II;
- уређена зелена површина - делови парцела бр. 7701/1, 7706, 7707/1 у КО Нови Сад I;
- трансформаторска станица - део парцеле број 7690/1 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, или у односу на границе парцела. Осовине

саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака, чији је списак дат на графичком приказу број 3.

### **План нивелације**

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,40 m, у средишњем делу подручја, до 79,75 m, на Футошкој улици. Нагиби улица су минимални и износе испод 1%. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, са минималним падом од 2,0%.

На графичком приказу број 3 дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

## **7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **7.1. Саобраћајна инфраструктура**

Постојеће саобраћајнице на овом подручју чине улице Футошка и Лединачка, а западну границу обухваћеног простора чини регулација Булеvara Европе. Улица Футошка и Булевар Европе су уређене саобраћајнице попречних профила од 30 до 75 m у оквиру којих се налазе коловози (три саобраћајне траке у једном смеру), тротоари, зелене површине, разделна острва, бицикличке стазе и дрвореди. Улица Лединачка је саобраћајно неопремљена.

Бицикличке стазе постоје у улици Футошкој и на Булевару Европе, а овим улицама одвија се и јавни градски саобраћај.

Основна поставка саобраћајног решења дефинисана је плановима вишег реда, а планиране су и нове саобраћајнице које ће омогућити ефикасно коришћење планираних садржаја на обухваћеном простору.

Планирају се следеће саобраћајне интервенције на простору:

- проширење попречног профила Футошке улице односно њене северне регулационе линије за 1,5 до 5,5 m;
- изградња нове саобраћајнице (крал Лединачке улице паралелан са Булеваром Европе) у продужетку Улице Веселина Маслеше; у профилу ове улице, поред двосмерног коловоза, планирани су и управни паркинзи, тротоари и дрвореди;
- изградња нове саобраћајнице (на правцу крака Лединачке улице управног на Булевар Европе), уз северну границу плана, која ће се у правцу истока повезати са Улицом Приштинском; у профилу ове улице, поред двосмерног коловоза, планирани су и управни паркинзи, тротоари и дрвореди;
- уз источну границу плана, планира се саобраћајница веома значајна за планиране садржаје јер је саобраћајно повезана са Футошком улицом; у профилу

ове улице, поред двосмерног коловоза, планирају се и управни паркинзи, тротоари и дрвореди;

- кроз средишни део обухваћеног простора, у правцу исток запад, планира се саобраћајница намењена кретању пешака, бициклиста и возилима интервентних служби; између блокова 2 и 3 планира се јавни пешачки пролаз;

### Мирујући саобраћај

У оквиру зоне изградње планираних објеката централних функција и вишепородичног становања, паркирање за путничке аутомобиле планира се у подземним гаражама, у оквиру наведених зона. Планирани улични паркинзи (приближно 240 паркинг места) намењени су корисницима и посетиоцима.

Све саобраћајне површине, дефинисане су у графичком приказу број 3 "План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације", у размери 1:1000 и у попречним профилима улица.

## **7.2. Водна инфраструктура**

### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом решиће се преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена је дуж Булевара Европе, профила Ø 600 mm, Футошке улице, профила Ø 350 mm и Ø 150 mm и у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања у профилу улице.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm у оквиру регулације свих нових улица, са повезивањем на постојећу мрежу.

Евентуалне потребе за технолошком водом решаваће се преко бушеног бунара на парцели корисника.

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих будућих садржаја.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег заједничког канализационог система, који функционише у оквиру северног градског канализационог слива, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Укупно прихваћене воде се колекторским правцима одводе према постојећој главној црпној станици 2 (ГЦ II).



Примарна канализациона мрежа изграђена је дуж Футошке улице, профила  $\varnothing 600$  mm и планом се задржава уз могућност реконструкције.

Секундарна мрежа, профила  $\varnothing 300$  mm, изграђена је на Булевару Европе и планом се задржава уз могућност реконструкције.

Изградња секундарне канализационе мреже планира се у оквиру регулације свих нових улица.

Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила од  $\varnothing 250$  до  $\varnothing 500$  mm, повезаће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода, са планом обухваћеног простора.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,20 до 79,10 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 74,30 до 75,90 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

## **7.3. Енергетска инфраструктура**

### **Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 5” и ТС 35/10 kV "Телеп", која ће због потпуног преласка на двостепени систем трансформације бити реконструисана да ради као разводно постројење 20 kV. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа водова до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС ће се градити у оквиру планираних објеката централних функција, у приземљу нижег дела објекта. За планирани објекат вишепородичног становања потребно је изградити нову ТС у источном делу подручја. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију

јавног осветљења. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у попречним профилима улица, како је планом одређено.

Све електроенергетске инсталације које ометају реализацију планираних објеката, потребно је пре приступања реализацији изместити унутар планираних регулација улица, уз прибављање услова Електродистрибуције "Нови Сад".

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система и обновљивих извора енергије.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) "Запад", која се налази јужно од подручја обухаћеног планом. Из ове топлане полази магистрални вреловод, који пролази северним делом подручја, и изграђен је делом подземно, а делом надземно. Овај вреловод има довољно капацитета за снабдевање свих планираних објеката, а потребно га је реконструисати и у потпуности изградити подземно. Од овог вреловода полазиће разделна вреловодна мрежа до котларница у објектима.

Уз западну и северну границу подручја пролази гасоводна мрежа средњег притиска према ТО "Запад" и према конзумном подручју Телера и Бистрице. Ова мрежа се по потреби може изместити, уз прибављање услова власника, односно управљача овом инфраструктуром.

### **Обновљиви извори енергије**

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

#### Соларна енергија

Соларни системи за **сопствене потребе и комерцијалну производњу** могу се постављати под следећим условима:

- објекти вишепородичног становања, објекти централних функција - на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми ограде или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на планираној партерно уређеној и зеленој површини), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;

### Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у енерганамa у оквиру планираних објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

### Енергија ветра

На највишим кровним површинама планираних објеката централних функција могуће је постављати ветрогенераторе који ће производити електричну енергију за сопствене потребе (осветљење, аутоматска регулација потрошње електричне енергије и сл.)

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

## **7.4. Мере енергетске ефикасности изградње**

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима, који чини саставни део

техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

## **7.5. Електронске комуникације**

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

У циљу заштите постојеће и планиране инфраструктуре електронских комуникација потребно је пре израде пројектне документације и било каквих радова прибавити сагласност власника или корисника ове инфраструктуре.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;

- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети инфраструктуре електронских комуникација који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

## **8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Концепт озелењавања прати радикалну урбанистичку реконструкцију просторне целине у обухвату плана. Планира се интензивно озелењавање свих планираних садржаја, са акцентом на планирану уређену зелену површину.

Композиционо решење зеленила укључује и квалитетну постојећу листопадну и четинарску вегетацију уз Булевар Европе и Футошку улицу, нарочито стабла високих лишћара, уколико је то могуће, уз одговарајуће мере неге и редовно одржавање.

### **Саобраћајне површине**

У односу на значај саобраћајница, њихову дужину и ширину, издваја се зеленило уз примарне правце - булеваре као традиционално озелењене просторе. Секундарне улице такође су носиоци вегетационих линијских структура – дрвореда. Озелењени простори испред објеката, шири простори око вишепородичног становања допуњују улично зеленило.

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

### **Уређена зелена површина**

Уређење ове површине треба да буде сачињено од претежно аутохтоних сорти лишћара, и четинара у мањем проценту. Кроз зелену површину пролази шетна стаза која је опремљена урбаним мобилијаром ( расвета, канте, клупе, ... ).

### **Општеградски центри**

Слободне површине око објеката са садржајима општеградског центра треба употпунити садњом декоративног дрвећа на поплочаним платоима, затим поставком озелењених жардинијера и вертикалним озелењавањем.

Уређење зоне партерног уређења парцеле (блока) треба да се заснива на подизању декоративне високе и партерне вегетације, декоративној обради партера и примени одговарајућих елемената урбаног мобилијара.

### **Вишепородично становање**

Унутар стамбеног блока подизаће се повезане зелене површине у циљу заштите становања од саобраћаја и других утицаја. Потребно је повезивање блоковског зеленила са зеленилом у окружењу. Унутар овог блока потребно је подићи вишеспратно зеленило, сачињено од дрвећа, жбуња и цветних површина. Део простора потребно је поплочати и партерно уредити (поставка клупа, одморишта, фонтана и слично). На деловима где не постоји могућност озелењавања, обавезна је поставка декоративних жардинијера и неких типова вертикалног озелењавања. Потребно је озеленити минимално 30% површине. Озелењеном површином сматра се и површина испод крошње одраслих стабала у зависности од врсте дрвећа.

## **9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

### **Мере и услови очувања природних добара**

На простору у обухвату плана не постоје заштићена природна добра.

У случају да се на простору у обухвату плана пронађу геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### **Мере и услови очувања културних добара**

На простору у обухвату плана нема објеката под претходном заштитом, као ни непокретних културних добара. Такође, у евиденцији и документацији надлежног завода за заштиту споменика културе нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем.

## **10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др.закон, 72/09 – др. закон, 43/11-УС) и осталим подзаконским актима из ове области.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објеката на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08).

У оквиру планираних намена, ради спречавања неповољних утицаја и обезбеђивања нивоа квалитета животне средине према прописаним стандардима, а који се односе на коришћење простора, озелењавање и одношење комуналног отпада, посебну пажњу треба посветити обликовању слободног простора ради стварања складног амбијента, и побољшања хигијенских услова и заштите животне средине.

### **Заштита ваздуха**

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13) и подзаконским актима из ове области.

С обзиром да предметни простор има специфичан положај у односу на веома значајне градске саобраћајне правце (Булевар Европе, Футошка улица), најзначајнији загађивачи ваздуха на простору у обухвату плана јесу моторна возила.

Појављивање смога и дугорочне просечне концентрације штетних једињења као што су олово, бензени и честичне материје, значајно се увећавају емисијама гасова из друмског саобраћаја.

У циљу заштите и побољшања животне средине у току даље реализације планираних садржаја потребно је поштовати следеће услове:

- дуж фреквентних саобраћајница (Булевар Европе, Футошки пут), успоставити мерна места за праћење аерозагађења,
- изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба нарушити неопходну проветреност блока,
- кретања пешака у што већој мери одвојити од саобраћаја – планирати пешачке комуникације, чиме ће се пружити пријатан боравак људи на отвореном и смањити кретање саобраћаја унутар блокова,
- афирмисати бициклички саобраћај,

- посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и стварању складног амбијента (поплочавањем, осветљењем и другим акцентима),
- планирати отворене просторе за јавну употребу (тргови, декоративне зелене површине и сл.) чиме ће се побољшати укупни микроклиматски услови овог дела града, где је евидентан недостатак зелених површина,
- за загревање објеката и припрему топле потрошне воде дати могућност коришћења обновљивих извора енергије.

### **Заштита земљишта**

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 23/94). Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- спречити неконтролисано одлагање отпада и редовно одржавати просторе намењене за смештај контејнера,
- након формирања зелених површина, потребно је њихово редовно одржавање (заливање у летњим периодима, кошење и др.),
- приликом рушења постојећих објеката, као и током изградње нових, инвеститор је дужан да, заједно са извођачима радова, предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

### **Заштита вода**

Заштита вода обухвата бројне активности које утичу на очување квалитета подземних и површинских вода.

Неопходно је поштовати Закон о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12) и подзаконске акте из ове области.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља,



таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68) и Правилником о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82).

### **Заштита од буке**

Најдоминантнији извор буке на простору у обухвату плана јесте саобраћај.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- на делу комплекса према прометним саобраћајницама - Булевару Европе и Футошком путу, постављати широке густе дрвореде,
- саобраћајне површине унутар блокова свести на минимум,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- обезбедити услове за смањење штетног деловања буке применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

### **Заштита од отпадних материја**

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", број 19/11).

За планиране објекте вишепородичног становања и општеградског центра, на основу густине становника, конкретне намене објеката у намени општеградског центра, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

За постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенска безбедна места са омогућеним приступом камионима за одношење отпада.

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има

навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- за планиране објекте обезбедити довољан број посуда за одлагање отпада,
- места за контејнере визуелно одвојити садњом шибља, пузавица и сл.,
- предвидети одговарајући број корпи за одлагање отпада дуж пешачких комуникација,
- спречити непланско одлагање отпада,
- стимулисати разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- планирати постављање подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) на локацијама где је то могуће.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро-локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корење високог зеленила или да на друге начине, функционално и визуелно угрози вредне и квалитетне јавне просторе.

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базе станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,

- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- постављање нових система мобилне телефоније је могуће уз поштовање свих закона и правилника из ове области,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о заштити од јонизујућих зрачења и о нуклеарној сигурности ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 93/12),
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", број 36/09),
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима ("Службени гласник РС", број 104/09).

## **11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА**

### **Заштита од земљотреса**

Приликом пројектовања објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

### **Заштита од поплава**

Подручје у обухвату плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав. За одбрану од поплава изазваним унутрашњим водама, односно атмосферским водама, планом је дефинисан систем атмосферске канализације

### **Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима, у складу са својим функционалним, обликовним и техничким карактеристикама.

Према Уредби о разврставању објеката, делатности и земљишта у категорије угрожености од пожара ("Службени гласник Републике Србије" број 76/10), јавни и пословни објекти у којима се окупља више од 1000 лица и пословни објекти који спадају у категорију високих објеката спадају у II.1. категорију објеката са повећаним ризиком од пожара.

Објекти, односно делови објеката, већих висина (чији се подови највишег спрата налазе најмање 22 m изнад најниже коте терена) спадају у категорију високих објеката и за њих се, поред осталих прописа, примењује Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара ("Службени гласник РС" број 80/15) и Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара. ("Службени лист СРЈ" број 8/95).

Урбанистички елементи дефинисани планом усклађени су са наведеним прописима, које је неопходно поштовати и при уређењу јавних саобраћајних и партерно уређених површина.

### **Објекти за заштиту становништва**

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих ни планираних јавних склоништа. У непосредној близини, на раскрсницама Футошке улице са Улицом цара Душана и Булеваром Слободана Јовановића, планирају се јавна склоништа основне заштите, отпорности 300 kPa, којима ће гравитирати корисници простора у обухвату плана.

При изградњи планираних објеката у намени општеградског центра, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбеног објекта, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може издржи урушавање објекта.

## **12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **12.1. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена**

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката у форми општих правила, која важе за све површине осталих намена, као и према планираним наменама, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

#### **Општа правила**

Урбанистичке целине 1, 2 и 3 се планирају за површине осталих намена. Целине 1 и 2 се планирају за општеградски центар, а целина 3 за вишепородично становање. За

сваки блок (блокови 1, 2 и 3) се формира јединствена грађевинска парцела. У сваком блоку (парцели) се дефинише зона изградње објекта и зона партерног уређења парцеле.

Услов за изградњу планираних садржаја у блоку 1 је претходна реализација планиране саобраћајнице уз источну границу обухвата плана. Услов за реализацију блока 3 је обезбеђивање услова за прикључење планираних садржаја на инфраструктуру.

На графичком приказу број 2 "План намене површина са регулацијом", у размери 1:1000, дефинисане су зоне изградње објеката, унутар којих су уцртани могући габарити објеката, према условима дефинисаним планом. У односу на дефинисане услове могући су и другачији габарити.

Паркирање се планира у сутеренским етажама планираних објеката. Површина гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта, а према условима дефинисаним у подтачки 12.3.1. "Услови за грађење саобраћајних површина". Приступи гаражама се могу планирати из Лединачке улице (оба крака) и планиране улице управне на Футошку. Силазне рампе пројектовати у оквиру парцеле.

Сви планирани објекти могу имати сутеренске - подрумске етаже, чији габарит може да буде већи од надземног габарита објекта, у ком случају морају бити потпуно укопане, испод равни терена. Број подземних етажа се не условљава.

### **Урбанистичка целина 1: блок 1 – централне функције**

Блок 1 се планира уз Футошку улицу. Површина блока, односно грађевинске парцеле је око 3.360 m<sup>2</sup> (0,34 ha). Планира се изградња објекта нестамбене намене чији ће садржаји бити из области културе, образовања, спорта, трговине, канцеларијског пословања, угоститељства, туризма, и других области из домена централних градских функција. Објекат може бити пројектован за једну врсту садржаја, или може бити мултифункционалан, у зависности од чега ће се пројектовати конкретан габарит, хоризонтални и вертикални, а према условима дефинисаним планом.

Утврђује се максимална заузетост парцеле објектом (ИЗ) до 50%. На графичком приказу број 2 дефинисано је минимално растојање грађевинске од регулационих линија, односно утврђена је максимална зона унутар које се гради објекат. Регулациона линија се повлачи за 5 метара од регулационе линије према Лединачкој улици и централној пешачкој комуникацији, док се према Футошкој улици, у делу значајније повлачи, како би се формирао отворен простор- сквер, који је потребно партерно уредити.

Планирана спратност објеката је у распону од 5 до 13 надземних етажа. Основни габарит објекта је спратности П+4. На делу габарита, на 40% површине објекта у основи, планира се изградња висинског репера, који може имати укупну

спратност до П+12. Зона у оквиру које се планира висински репер дефинисана је на графичком приказу број 2.

У зависности од будуће намене, унутар дефинисане зоне изградње, пројектоваће се конкретан габарит објекта. Обавезно је пројектовање пешачке комуникације кроз објекат, у нивоу приземља, ширине најмање 5 метара. Правац овог пешачког пролаза – пасажа, дефинисан је на графичком приказу, а тачна позиција и обликовање ће се прилагодити функцији и облику објекта.

Обликовање и архитектонски израз треба да су одраз савремених токова у архитектонском пројектовању, уз јасне форме чистих линија.

Неизграђена површина парцеле партерно се уређује попличавањем и озелењавањем, у складу са будућим садржајима приземља и приступима објекту. Посебну пажњу треба посветити партерном уређењу сквера (пјачете). Функција овог простора је периодични боравак и окупљање људи на отвореном, привлачење корисника садржајима планираног објекта и повезивање (кроз планирани пасаж) са осталим садржајима у залеђу просторне целине. У складу са тим, овај простор треба да садржи елементе урбаног мобилијара, озелењавања, водене површине и сл. Партерно уређење треба уклопити са уређењем суседних јавних површина. Не дозвољава се ограђивање парцеле.

Препоручује се зона изградње као на графичком приказу број 2, а обавезна је израда урбанистичког пројекта, уз поштовање индекса заузетости (до 50%), минималног растојања грађевинске линије од регулационе 5 m, максималне висине објекта до 13 надземних етажа, уз максимални индекс изграђености до 4.

## **Урбанистичка целина 2: блок 2 – централне функције**

Блок 2 се планира северно од блока 1, оријентисан на оба крака Лединачке улице, у правцу ка Булевару Европе и ка Новосадском сајму. Површина блока, односно парцеле, је око 2.730 m<sup>2</sup> (0,27 ha). Намена планираног објекта је као за блок 1.

Максимални индекс заузетости је 60%. На графичком приказу број 2 дефинисано је минимално растојање грађевинске од регулационих линија, односно утврђена је максимална зона унутар које се гради објекат. Регулациона линија се повлачи за 5 метара од регулационе линије оба крака Лединачке улице и централне пешачке комуникације. Источна грађевинска линија се повлачи најмање 8 метара од регулационе линије и у том појасу се формира слободан простор који се партерно уређује.

Планирана спратност се дефинише као и за блок 1.

У зависности од будуће намене, унутар дефинисане зоне изградње, пројектоваће се конкретан габарит објекта. Правила обликовања се утврђују као и за објекат у блоку 1.

Неизграђена површина парцеле партерно се уређује поплочавањем и озелењавањем, у складу са будућим садржајима приземља и приступима објекту. Партерно уређење треба уклопити са уређењем суседних јавних површина. Не дозвољава се ограђивање парцеле.

Препоручује се зона изградње као на графичком приказу број 2, а обавезна је израда урбанистичког пројекта, уз поштовање индекса заузетости (до 60%), минималног растојања грађевинске линије од регулационе 5 m, осим источне која се повлачи најмање 8 m. Максимална висина објекта је до 13 надземних етажа, уз максимални индекс изграђености до 5.

### **Урбанистичка целина 3: блок 3 –становање**

Блок 3 се формира у североисточном делу простора, оријентисан на Лединачку улицу, ка Новосадском сајму, и на планирану саобраћајницу, према комплексу Института за медицинска истраживања. Површина блока, односно парцеле је око 2.360 m<sup>2</sup> (0,23 ha). Намена планираног објекта је вишепородично становање. Делови објекта, приземље (делови оријентисани ка јавним површинама) и први спрат (само као целина са приземним делом), могу бити намењени пословању, које је компатибилно са становањем.

Унутар зоне изградње, дефинисане на графичком приказу број 2, планира се изградња јединственог стамбеног објекта чији габарит у основи може да заузима до 40% површине парцеле.

Грађевинске линије објекта су на најмање 5 m од регулационих линија. Планира се објекат атријумског типа, са унутрашњим двориштем оријентисаним ка истоку (положај габарита дат у графичком приказу број 2). Дубина стамбеног тракта објекта је највише 14 m. Бруто просечна површина стана је 90 m<sup>2</sup>. Минимална нето површина стана је 35 m<sup>2</sup>.

Спратност објекта је П+4. Кров је раван, или са благим нагибом кровних равни (до 10°). Испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области.

Слободне површине око објекта се партерно уређују, у складу са окружењем. Унутрашње двориште се уређује у функцији станара - озелењавањем, постављањем површина за игру деце, парковског мобилијара и сл.

У блоку 3 могуће је изградити и чисто пословни објекат, у ком случају се утврђују следећи параметри:

- индекса заузетости парцеле до 50%,
- минималног растојања грађевинске линије од регулационе 5 m,
- максимална висин објекта до 5 надземних етажа,
- паркирање се решава у подземним етажама.

За ову урбанистичку целину обавезна је израда урбанистичког пројекта.

## **Јавне уређене слободне површине**

Слободне површине, које чине ову целину, прожимају цео простор у обухвату плана. Чине је уређена зелена површина и партерно уређене површине. Обе намене у су површине јавне намене.

### Уређена зелена површина

Уређена зелена површина, величине око 0,1 ha, планира се западно од блока 1. Функција ове површине је одмор и боравак на отвореном. Највећи део површине треба да је озелењен високим зеленилом. Осим травњака, партерног растиња и цветних леја, елементи уређења су и пешачке стазе, парковски мобилијар и осветљење.

### Партерно уређене површине

Партерно уређене јавне површине чине слободне линијске површине између планираних садржаја, повезане у јединствену целину. Намењене су пешачкој комуникацији, омогућавајући прилаз планираним садржајима, међусобну везу садржаја на предметном простору и повезивање околних садржаја. Такође омогућавају окупљање људи и боравак на отвореном. Веома значајна функција ових комуникација је прилаз интервентних возила. Партерно уређење ових површина треба да омогући одвијање свих наведених активности (попљочање, озелењавање, елементи урбаног мобилијара).

Посебну пажњу посветити уређењу централне комуникације (северно од блока 1). Партерном обрадом издвојити две траке за интервентна возила (ширине 3,5 m). Осовином правца планира се травна површина са дрворедом.

Могућа је фазна реализација ове намене, по сегментима.

## **12.2. Правила за формирање грађевинских парцела**

Сваки урбанистички блок (блокови 1 до 3) формира се као јединствена грађевинска парцела.

За уређену зелену површину формира се јединствена парцела.

## **12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **12.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина**

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.



Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже су:

- у зонама вишепородичног становања, планира се паркирање у оквиру парцеле објекта и то минимално једно паркинг место (гаражно место) за путничке аутомобиле на један стан, или минимално једно паркинг место (гаражно место) за путнички аутомобил на 70 m<sup>2</sup> бруто површине објекта;
- у зонама централних функција, планира се паркирање у оквиру парцеле објекта и то минимално једно паркинг место за путничке аутомобиле на 60 m<sup>2</sup> бруто површине објекта;
- у планираним пешачким комуникацијама у средишњем делу обухваћеног простора, у оквиру партерног уређења потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити коридор, који ће служити за пролаз возила снабдевања, комуналних служби и хитних интервенција;
- саобраћајно техничко решење подземних гаража решаваће се у оквиру пројекта објекта уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05);
- минимална ширина тротоара је 2 m; у профилу Футошке улице, минимална ширина тротоара је 3m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, трг, централне функције и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина; поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња; изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања;
- бицикличка стаза на обухваћеном простору (у Футошкој улици) је двосмерна, тј. минималне ширине 2 m и физички је одвојена од осталих видова саобраћаја; бицикличку стазу завршно обрадити асфалтним застором;
- радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m; коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати 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", број 22/15) који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом; поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе особа са инвалидитетом у зградама и околини;

- оградe, дрвеће и засаде поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

#### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Колски приступи подземним гаражама планирају се са ободних планираних улица и нису дозвољени из Футошке улице и са Булевара Европе.

Број саобраћајних прикључака подземним гаражама (број улаза - излаза), зависи од величине гараже, односно мора бити усклађен са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

На укрштају Футошке и планиране улице (уз источну границу обухваћеног простора) дозвољена су само десна скретања, односно не планира се изградња "пуне раскрснице" на укрштању ове две улице.

### **12.3.2. Правила за прикључење водне инфраструктуре**

#### **Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### **Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;

- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

### **Водни услови**

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предtretмана, испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе.

Атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.

### **12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре**

#### **Услови за прикључење на електроенергетску мрежу**

Прикључење објеката вишепородичног становања, пословних и стамбено-пословних објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице, или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### **Услови за прикључење на вреловодну мрежу**

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

#### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

#### **12.4. Услови приступачности**

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.) потребно је примењивати 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", број 22/15). Стандардима о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања урбанистичко-техничких услова за планирање и пројектовање.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у зградама и околини, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

#### **13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА**

За урбанистичке целине 1, 2 и 3 обавезна је израда урбанистичког пројекта, појединачно за сваки блок, у складу са утврђеним правилима из пододељка '12.1.'.

#### **14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

#### **15. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

За урбанистичке целине 1 до 3, у случају захтева за изградњом објеката који би били другачије организовани у односу на зону изградње, положај висинског репера и распоред етажа дефинисаних овим планом, обавезна је израда урбанистичког пројекта, појединачно за сваки блок, у складу са, за овај случај, утврђеним правилима из пододелјка "12.1."

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	размера:
1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду	А3
2. План намене површина са регулацијом	1:1000
2.1. Просторни приказ – модел	А4
3. План регулације површина јавне намене, саобраћаја и нивелације	1:1000
4. План водне инфраструктуре	1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација	1:1000
6. Карактеристични профили саобраћајница	1:100
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама	

План детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма 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 плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План детаљне регулације дела општеградског центра уз Булевар Европе јужно од Новосадског сајма у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада" број 41/07) у делу за који се овај план доноси.

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

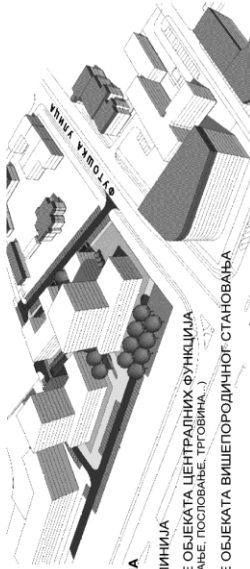
РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-17/2015-I  
25. март 2016. године  
НОВИ САД

*Председница*

**Јелена Црногорац**

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ ЈУЖНО ОД НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ

## ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА СА РЕГУЛАЦИЈОМ

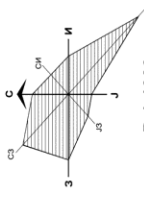


### ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА

- ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
- ЗОНА ИЗГРАДЉЕ ОБЈЕКТА ЦЕНТРАЛНИХ ФУНКЦИЈА (КУЛТУРА, ОБРАЗОВАЊЕ, ПОСЛОВАЊЕ, ТРГОВИНА...)
- ЗОНА ИЗГРАДЉЕ ОБЈЕКТА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
- ЗОНА ПАРТЕРНОГ УРЕЂЕЊА
- МОГУЋИ ГАБАРИТ ОБЈЕКТА
- ЗОНА ОБЈЕКТА СА ВЕЉОМ СПРАТНОСТИ (ДО По+П+12)

### ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊА ПОВРШИНА
- УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- КОЛОВОЗ
- ИНТЕРВЕНТНИ КОРИДОР
- ПАРКИНГ
- БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА



Р-1:1000

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ
- ОБУХВАТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III		ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАТАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ	
НАЗИВ ПЛАНА	ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	НАЗИВ ОБЈЕКТА	ПРЕДМЕТ РАДА
ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА УЗ БУЛЕВАР ЕВРОПЕ ЈУЖНО ОД НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ	Т. КРШАНСОВИЋ, дипл. инж. арх.	НАМЕНА ПОВРШИНА	САОБРАТАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ
ОБРАЂИВАЧ	ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	НАЧИН ИЛИ НАЧИН РАДА	ГРАД НОВИ САД
Т. КРШАНСОВИЋ, дипл. инж. арх. Љ. МЕРЋАЊИЋ, арх. техн.	Г. БИЛАС, дипл. инж. арх.	НАЧИН РАДА	ГРАД НОВИ САД
БРОЈ ЗАДАТКА	ДАТУМ	РАЗМЕРА	БРОЈ
1.4.19/14	03.2016.	1:1000	2

