

На основу члана 52. став 1. тачка 14. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“ број 43/08), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на LII 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 95. седнице од 29. јануара 2016. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 103. (јавне) седнице Комисије за планове од 11. марта 2016. године за Нацрт плана детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду.

2. Скупштина Града Новог Сада доноси План детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и 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: 35-411/2015-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) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на LII седници од 25. марта 2016. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАНКА БАЈИЋА И НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ**

### **1. УВОД**

Планом детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата се део грађевинског подручја Новог Сада у Катастарској општини (КО) Нови Сад I, који се налази на локацији која је са три стране окружена комплексом Новосадског сајма, док се преко Улице Бранка Бајића саобраћајно повезује са осталим деловима града. Подручје представља део целине у којој се мења намена, те се пословање замењује вишепородичним становањем.

Површина обухваћеног грађевинског подручја износи 3,60 ha.

Према Плану генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 40/11 и 11/15) (у даљем тексту: План генералне регулације) подручје које је обухваћено планом намењено је за: вишепородично становање (три парцеле/блока) и општеградски центар (крајња југозападна парцела/блок). Утврђена су правила уређења и изградње, која су усмеравајућа за претежне намене.

Намена и режими изградње на појединачним парцелама, као и сви остали елементи (регулација и нивелација саобраћајних површина, јавне површине, мрежа саобраћајне и комуналне инфраструктуре, те услови прикључења) дефинисаће се овим планом.

#### **1.1. Основ за израду плана детаљне регулације**

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLV седници од 25. септембра 2015. године и објављена је у "Службеном листу Града Новог Сада", број 46/15, са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду на животну средину, број V-35-286/15 од 21. септембра 2015. године.

План генералне регулације је утврдио да је план детаљне регулације основ за реализацију планираних садржаја за подручје које је предмет овог плана.

Документацију од значаја за израду плана чине: важећи план генералне регулације, претходна планска документација, пројектна документација изграђеног блока, теренска истраживања, варијантна урбанистичка решења, као и достављени услови од надлежних институција.

## **1.2. Циљ доношења плана**

Циљ израде и доношења овог плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, усклађивању са окружењем (суседство комплекса Новосадског сајма који има шири просторни значај) и обезбеђивању потребних општеградских садржаја који недостају у стамбеној зони нове Детелинаре (посебно културни, забавни и рекреативни простори), те ублажавању дефицита паркинг простора. Уређење простора заснива се и на ограничењима у вези са изграђеним стамбено-пословним ламелама у једном блоку, а потом у планирању надвожњака (продужетак Улице Новосадског сајма) који би пресецао јужни део обухвата плана.

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

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе обухвата плана утврђена је тачка на пресеку осовине Улице Бранка Бајића и продуженог правца јужне границе парцеле број 7541/1 у осовинској тачки број 9864. Од ове тачке граница креће у правцу североистока и поклапа се са осовином Улице Бранка Бајића до осовинске тачке број 9865 из које скреће на југоисток и под правим углом долази до западне границе парцеле број 6458. Из ове тачке граница се у правцу југа поклапа са западном границом парцеле број 6458 и долази до тромеђе парцела бр. 6458, 7541/1 и 10466/1 (Улица Бранка Бајића), даље у правцу југоистока, југозапада и северозапада обухвата и прати границу парцеле број 7541/1 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 7541/1 долази до почетне тачке описа границе обухвата плана.

Планом је обухваћена површина од 3,60 ha.

## **3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

### **3.1. Концепција уређења простора**

Концепција уређења заснива се на истицању атрактивности локације у суседству Булеvara Европе, тако да се садржајима општеградског центра дуж Улице Бранка Бајића формира амбијент локално препознатљивог карактера, а линеарним пружањем да се повежу планирани општеградски центри у окружењу - на југозападу и североистоку. Положај и форма

планираних објеката/блокова, представљаће "бедем" између комплекса Новосадског сајма и стамбене зоне нове Детелинаре, реализоване постепеном заменом породичног становања.

Концепцијом уређења издвајају се јавне површине намењене за улицу (регулација Улице Бранка Бајића) и три трансформаторске станице. Планом се задржава постојећа регулациона линија у Улици Бранка Бајића, а утврђује се положај планиране регулационе линије на југозападном делу обухвата плана, тј. на углу са планираним продужетком Улице Јанка Чмелика до успона на планирани надвожњак.

Остале површине намењују се за вишепородично становање, општеградски центар и заједничке блоковске површине. Унутар ових намена разликују се режими изградње, како за вишепородично становање (постојеће и планирано), за општеградски центар (зоне изградње вишепородичног објекта и зоне изградње планираног пословног анекса), тако и за заједничке блоковске површине.

Заједничке блоковске површине се разликују по парцелама резервисаним за колске и пешачке приступе са паркингом и дрворедом, затим за зеленило са пешачко-колским прилазима и рампама, и коначно, за зеленило са дечијим игралиштима. Намера је да заједничке блоковске површине првенствено буду у функцији задовољења потреба становника и корисника подручја у обухвату плана, а потом и грађана нове Детелинаре.

### **3.2. Подела простора на урбанистичке целине и намена земљишта**

Основну поделу чине две просторне целине: једна целина је регулација Улице Бранка Бајића, а друга целина представља један урбанистички блок, који садржи четири објекта/блока и заједничке блоковске површине између њих, како је дато на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са режимима за изградњу" у Р 1:1000.

**Први објекат/блок на југозападу се планира за општеградски центар;** у потпуности заузима парцелу (делови парцела бр. 7541/3 и 7541/1) и омогућава фазну изградњу пословно-стамбеног објекта у суседству парцеле намењене за **зеленило са дечијим игралиштима**. Обавезна је пословна намена приземља објекта/блока, са могућом галеријом. За гаражирање возила одређује се подрум и препуштени први, по потреби и други спрат, да би се у потпуности задовољили урбанистички нормативи паркирања изван јавне површине улице. У визуелном смислу, планира се нижи пословни габарит објекта (од По+П+Г до По+П+Г+2 са зеленим кровом), над којим се издижу вишепородични објекти (По+П+Г+9, односно максимално 8-10 спратова). Зона изградње вишепородичних објеката одређује се на три начина, али тако да се формира један висински акценат на западном углу и други уз приступ у подземну гаражу са истока, тј. са заједничке блоковске површине. Јужно од објекта/блока, планира се изградња надвожњака, тако да, у терен делимично упуштена, дечија игралишта се планирају првенствено испод надвожњака, а високо зеленило се планира у непосредном окружењу до границе плана, тј. до оgrade комплекса Новосадског сајма.

**Други, полуотворени објекат/блок** је постојећи на парцели број 7541/2 и намењен је за **вишепородично становање**. Састоји се од три ламеле/улаза (По+П+4+Пк), где је поткровна

етажа изграђена у виду повучене етажне, док се планира наставак изградње четврте, јужне ламеле у намени становања, и то спратности По+П+5. Задржава се пословање у приземљу дуж Улице Бранка Бајића и источних делова блока, те обавеза уређења и озелењавања слободног простора на крову подрумске гараже, уз могућност делимичног ограђивања.

**Трећи је планирани, затворени објекат/блок за вишепородично становање** на парцели број 7541/7. Планира се фазна изградња ламела спратности По+П+5, са кровом благог нагиба, те са пословањем у приземљу дуж Улице Бранка Бајића. Планирају се два улаза/излаза у подземну гаражу испод претежног дела парцеле (изузев уличног дела са пословањем у приземљу, где није обавезно). Планира се полуинтензивни зелени кров на слободном простору изнад подрумске гараже, што ће формирати атријум, који ће пешачким пасажем/капијом бити повезан са делом заједничке блоковске површине на југоистоку. Ту се планира зеленило са пешачко-колским прилазима и рампама, чији ће дрворед заклањати визуре преко ограде Новосадског сајма.

**Четврти је планирани, затворени објекат/блок за вишепородично становање** (делови парцела бр. 7541/7 и 7541/1), за који се планира изградња на претходно описан начин за трећи блок.

Заједничке блоковске површине резервисане за колске и пешачке приступе са паркингом и дрворедом, планирају се између ових објеката/блокова, тако да обезбеђују три колске везе са Улицом Бранка Бајића, са којих се планирају улази у подземне гараже, као и улази станара (степеништа и лифтови) у појединачне ламеле. Изузетак је крајња северна ламела у четвртом објекту/блоку, за коју се улаз станара планира са дела заједничке блоковске површине резервисане за пешачко-колске прилазе и рампе. Ту није могуће обезбедити паркинг простор у непосредној близини улаза, али се обезбеђује пешачко-колски приступ из Улице Бранка Бајића (за селидбе, интервенције и сл.).

### 3.3. Нумерички показатељи

Табела 1: Намена површина и биланс површина

| НАМЕНА                                             | Површина<br>(ha) | Процент<br>(%) |
|----------------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Површине осталих намена:</b>                    | <b>2,89</b>      | <b>80,3</b>    |
| Вишепородично становање                            | 1,5              | 41,7           |
| Општеградски центар                                | 0,2              | 5,3            |
| Колски и пешачки приступи са паркингом и дрворедом | 0,7              | 19,4           |
| Зеленило са пешачко-колским прилазима и рампама    | 0,2              | 5,6            |
| Зеленило са дечијим игралиштима                    | 0,3              | 8,8            |
| <b>Површине јавних намена:</b>                     | <b>0,71</b>      | <b>19,7</b>    |
| Улице                                              | 0,7              | 19,9           |
| Трансформаторске станице                           | 0,01             | 0,01           |
| <b>УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА</b>                     | <b>3,60</b>      | <b>100,0</b>   |

Табела 2: Урбанистички показатељи за обухват плана

|                                                                                |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Површина земљишта за вишепородично становање                                   | 1,5 ha         |
| Површина земљишта за општеградски центар                                       | 0,2 ha         |
| Површина под објектима за вишепородично становање<br>По+ П+4+Пк и Су+П+5       | 0,97 ha        |
| Површина под објектом за општеградски центар По+П+9<br>(8-10) и По+П+1         | 0,19 ha        |
| Површина под објектима станица инфраструктуре                                  | 0,01 ha        |
| <b>Укупна површина под објектима</b>                                           | <b>1,17 ha</b> |
| <b>Индекс заузетости за цело подручје плана (брuto)</b>                        | <b>32,6 %</b>  |
| <b>Индекс заузетости за цело подручје плана (нето)</b>                         | <b>85,4%</b>   |
| Развијена површина објеката за вишепородично становање (пословање + становање) | 5,85 ha        |
| Развијена површина општеградског центра (пословање + становање)                | 1,02 ha        |
| Развијена површина објеката станица инфраструктуре                             | 0,01 ha        |
| <b>Укупна развијена површина објеката</b>                                      | <b>6,9 ha</b>  |
| <b>Индекс изграђености за цео обухват плана(брuto)</b>                         | <b>1,9</b>     |
| <b>Индекс изграђености за цео обухват плана (нето)</b>                         | <b>5,8</b>     |

Дати параметри су оквирни и подлежу изменама у зависности од детаљних услова, могућности и ограничења грађења у појединим блоковима. Процењује се да ће се у обухвату плана омогућити изградња око 760 станова просечне величине од 60 m<sup>2</sup> нето површине, односно да се може очекивати око 2.280 становника, што износи густину становања од 630 ст/ha (брuto).

### 3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

#### 3.4.1. 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 "План регулације површина јавне намене" у Р 1 :1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајна површина: делови парцела бр. 10466/1 и 7541/1;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 7541/4 и 7541/5 и део парцеле број 7541/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000, 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 које су дате на графичком приказу. За део саобраћајнице који је на објекту (надвожњак) потребно је формирати парцеле у габариту стубова. Тачан број и положај стубова ће се одредити у каснијој фази реализације, приликом израде идејног пројекта, а пре израде пројекта парцелације.

### **3.4.2. План нивелације**

Подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 78,30 до 79,40 m. Нивелационо решење приказано је на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са режимима за изградњу" у Р 1:1000. Планирани продужетак Улице Новосадског сајма дат је у денивелисаном укрштању са висинском разликом од 6 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- денивелисано укрштање.

## **3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре**

### **3.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Обухваћен простор се у свом северозападном делу ослања на сабирну Улицу Бранка Бајића преко које има саобраћајну везу са Булеваром Европе (у правцу југозапада) и са улицама Руменачка, Хајдук Вељкова и Булеваром Краља Петра I (у правцу североистока). Југоисточни део обухваћеног простора пресеца планирани надвожњак који чини продужетак Улице Новосадског сајма.

Планирано саобраћајно решење заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, која ће омогућити ефикасно коришћење планираних садржаја на обухваћеном простору.

У попречном профилу југоисточне стране Улице Бранка Бајића постоји изграђен коловоз и управни паркинг, а планирана је бицикличка стаза, зеленило са дрворедом и тротоар. Са коловоза те улице, планира се изградња три колска и један пешачко-колски приступ на заједничку блоковску површину урбанистичког блока обухваћеног планом. Један колски приступ представља продужетак Улице др Светислава Касапиновића и укршта се са Улицом Бранка Бајића, обилази око изграђеног објекта/блока број 2, те поред објекта/блока број 1 везује се за улични коловоз и чини други колски приступ. Трећи колски приступ се планира између објеката/блокова бр. 3 и 4, слепо се завршавајући уз југоисточну границу плана. У попречним профилима наведених саобраћајница, планиран је двосмеран коловоз, управни паркинзи, тротоари и дрвореди. Пешачко-колски пролази кроз зеленило повезују следеће завршетке

коловоза на такав начин да омогућавају повремени једносмерни саобраћај моторних возила између објеката и границе плана.

Паркирање возила за кориснике вишепородичних објеката, мора бити решено на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан, а за пословне намене једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине. У подруму испод објеката/блокова, планирају се гараже за путничке аутомобиле. Број подземних етажа се не ограничава. Подрум објекта/блока број 1 (општеградски центар), могуће је проширити ка југу на део испод планираног друмског објекта (надвожњака), али тако да не угрожава позиционирање стубова у каснијој фази реализације надвожњака. На надземним етажама планираног пословног анекса тог објекта/блока, могуће је планирати гараже за путничке аутомобиле, а њихов број зависиће од потреба за паркирањем у урбанистичком блоку.

### **3.5.2. Водна инфраструктура**

#### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која ће функционисати у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

У Улици Бранка Бајића са западне (парне) стране постоји изграђена секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm. Планом се предвиђа изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm у Улици Бранка Бајића са источне (непарне) стране. Евентуалне потребе за технолошком водом задовољиће се захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара на сопственим парцелама.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада.

У Улици Бранка Бајића постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 600 mm и Ø 800 mm, са оријентацијом на постојећи канализациони колектор у Хадци Рувимовој улици.

Постојећа канализациона мрежа планом се задржава уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализационе мреже на заједничким блоковским површинама, за потребе одвођења атмосферских вода са саобраћајних (манипулативних) површина.

Планирана канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm и Ø 300 mm и оријентисаће се на постојећу канализацију у Улици Бранка Бајића.

Пре упуштања канализационе мреже атмосферских вода у уличну канализациону мрежу потребно је предвидети сепаратор суспендованих материја.

Постојећа и планирана канализациона мрежа омогући ће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

Положај и капацитети постојеће и планиране водоводне и канализационе мреже дати су у графичком приказу "План водне и енергетске инфраструктуре" у размери 1:1000.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 77,70 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 75,20 m н.в..

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

### **3.5.3. Енергетска инфраструктура**

Планира се да се ово подручје опреми инсталацијама и објектима енергетске инфраструктуре и електронских комуникација. Могућа је изградња електроенергетске и гасне мреже, мреже електронских комуникација, као и пратећих објеката који ће опслуживати планиране садржаје. Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката потребно је изместити уз прибављање услова од власника тих инсталација.

### **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.

За снабдевање планираних објеката/блокова потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица. Нове ТС ће се градити као самостојеће (монтажно-бетонске или компактне-полуукопане) на парцелама свих намена или у оквиру планираних објеката (уздане или у техничким просторијама), у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтирати, а на просторима планиране изградње је потребно изградити инсталацију јавног осветљења. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у попречним профилима улица и колских приступа.

### **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 од кога је већ делом изграђена разделна вреловодна мрежа. Овај вреловод има довољно капацитета за снабдевање свих планираних садржаја.

### **Обновљиви извори енергије**

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

#### (Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у техничким просторијама 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.).

### **3.5.4. 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.

### **3.5.5. 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 колских приступа до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација

електронских комуникација. У попречним профилима улица и колских приступа 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 и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније и осталих електронских комуникација 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;
- 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.

### **3.6. План уређења зелених површина**

С обзиром на недостатак зеленила на новој Детелинари, у оквиру планом обухваћене урбанистичке целине неопходно је озелењавање заједничке блоковске површине, тако да се у обухвату плана може достићи 10-15% слободних зелених површина (до 0,5 ha), те 10% површине под зеленим крововима гаража у објектима/блоковима (око 0,4 ha).

#### **Улично зеленило**

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршити према ширини попречних профила улица. Предвиђа се квалитативна допуна садница, дрвореда у већем броју улица садњом одговарајућих листопадних врста. Код садње дрвећа у дрворедима садити високо листопадно дрвеће у улицама веће ширине на размаку 10 m.

У Улици Бранка Бајића улично зеленило осим дрворедних стабала у оквиру паркинга (иза сваког четвртог паркинг места), биће допуњено још једним низом нижег дрвећа и декоративног травњака са одмориштима и мобилијаром.

У оквиру паркинг простора иза сваког четвртог паркинг места потребно је оставити простор за дрво.

### **Зеленило на заједничким блоковским површинама**

Зеленило заједничких блоковских површина се разликује по парцелама резервисаним за колски или пешачки саобраћај.

Зеленило на површинама резервисаним за колске и пешачке приступе са паркингом и дрворедом, уређује се поставком травнатих површина допуњених декоративном листопадном и четинарском вегетацијом. Ово се посебно односи на јужни део простора према огради комплекса Новосадског сајма, како у естетском тако и у функционалном смислу.

Зеленило на површинама са пешачко-колским прилазима и рампама, уређује се са декоративном ниском и високом вегетацијом; при садњи шибља и дрвећа потребно је водити рачуна о прегледности саобраћаја.

Зеленило са дечијим игралиштима, уређује се поставком травњака отпорног на гажење, високим листопадним дрвећем у виду солитера и мањих групација спратне вегетације у циљу засене и раздвајања појединих намена. Простор испод планираног надвожњака треба да се опреми елементима за дечија игралишта на одговарајућим подлогама и потребним урбаним мобилијаром. С обзиром да је подрум објекта/блока број 1 (општеградски центар) могуће проширити ка југу на део испод планираног друмског објекта (надвожњака), игралишта треба пројектовати тако да се могу прилагодити позиционирању стубова у каснијој фази реализације надвожњака.

Специфично је уређење пролаза и осталих простора за комуникације. Осим попличавања и партерног уређења (клубе, одморишта, фонтане и сл.), треба употребити и декоративне композиције зеленила, што значи да треба оставити отворе - просторе потребне за овај вид озелењавања. На деловима где за то не постоји могућност, обавезна је поставка декоративних жардинијера и неких типова вертикалног озелењавања.

### **Зелени кровови**

У општеградском центру, планира се уређење најмање екстензивног зеленог крова изнад зоне изградње планираног пословног анекса. Овде ће бити заступљена претежно партерна вегетација, травнате површине, покривачи тла (седуми, перене и сл.) у композицији са елементима партене архитектуре и урбаног мобилијара.

Простор испод и у непосредној близини надвожњака (слободне и зелене површине) треба партерно уредити тако да буде у континуитету партерног уређења пешачких комуникација и да омогућава безбедан, пријатан и сигуран приступ и пролаз. У оквиру уређења ове површине предвиђа се и дечије игралиште са елементима, мањи спортски терен, скејт плато и сл.

У унутрашњости објеката/блокова за вишепородично становање, планира се уређење полуинтензивног зеленог крова изнад подземне гараже. Ту се планира се специфичан вид озелењавања - формирање кровних вртова.

Зелени кровови (кровни вртови) представљају својеврсни урбани парк. Одабир биљних врста је широк и односи се на готово све биљне врсте које би се засадице на тлу.

Најважније у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова испод врта. Могућности које пружа кровна конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Сваки кровни врт мора да има дренажни слој за одвођење вишка воде. Одвођење вишка воде на овим системима је обезбеђено кроз поставку дренажног слоја целом површином крова.

Садња дрвећа и жбуња изнад подрумских гаража могућа је уколико се ниво садних јама подигне (садња у великим посудама којима се реално увећава дубина земље) или плоча у делу изнад паркинга места спусти у односу на плочу изнад колских комуникација, чиме се обезбеђује довољно простора корену. Овакво уређење условљено је способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Утврђивање потребне дубине (дебљине) слоја земље представља први задатак у реализацији овакве зелене површине. Слој земље од минимум 0,50 m довољан је у већини случајева за садњу жбунастих биљака, али садња дрвећа захтева земљу дубине најмање 1 m. За композиције партерног типа главни елемент је травњак који не захтева дебљи слој земље. Ниску и партерну декоративну вегетацију садити у дубље јаме, на неким деловима могуће је формирати групације налик на дрворедни низ од шибља формираног као високостаблашице.

Неопходна засена места за одмор може да буде изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним слободним и озелењеним површинама могу се организовати и дечија игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози.

### **Озелењене ограде и зидови**

Обавезно је да се урбанистички блок дуж границе према Новосадском сајму огради пуним зидом висине 1,6-2 m, са додатним транспарентним и озелењеним делом висине 0,8 m. Врата и капије не могу се постављати на заједничкој блоковској површини.

На зеленим крововима не дозвољава се преграђивање и постављање помоћних, монтажних и сличних објеката. Могуће је постављање транспарентне капије на пешачком пролазу у атријум и ограде обода зеленог крова на изграђеном објекту/блоку.

### **3.7. Заштита градитељског наслеђа**

У Регистру заштићених културних добара, унутар подручја обухваћеног планом нема споменика културе и нису евидентирани објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа и јавни споменици. У претходном периоду, на простору обухваћеним планом није било потврђених археолошких налаза. Међутим, у широм окружењу налазе се непокретно културно добро од великог значаја (Евангелистичко-реформаторско гробље) и археолошки локалитет (евидентирани локалитет број 9 из античког периода, у Улици Јанка Чмелика). Из тих разлога, на подручју обухваћеном планом утврђују се **мере заштите**:

- обавеза инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата плана да, на основу члана 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 - др. закон и

99/11 – др. закон), уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах обуставе радове, налаз оставе у положају у којем је пронађен и одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### **3.8. Услови и мере заштите животне средине**

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 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 дужан да поштује све прописе који регулишу област заштите животне средине.

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 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;
- с обзиром да се планира изградња подземних гаража, гараже за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговарају функцији и капацитету; неопходно је поштовати све техничке захтеве за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија;
- зауљене отпадне воде са паркинг простора одводити на одговарајући начин;
- слободне просторе озеленити у што већој мери и редовно их одржавати (заливање у летњим периодима, кошење и сл.);
- током изградње нових објеката, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

#### **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), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13), Уредбом о

граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух ("Службени гласник РС", бр. 71/10 и 6/11-исправка) и др. подзаконским актима из ове области.

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

- изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба нарушити неопходну проветреност блока;
- планирати зеленило у што већој мери (у виду зелених кровова, на делу простора према улици Бранка Бајића, унутар блокова), чиме ће се побољшати укупни микроклиматски услови овог дела Града, где је евидентан њихов недостатак;
- 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 бициклистички саобраћај;
- за загревање објеката и припрему топле потрошне воде дати могућност коришћења обновљивих извора енергије.

### **Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода**

Заштита вода на предметном простору вршиће се у складу са следећом законском регулативом:

- Закон о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10 и 93/12);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12);
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 24/14), тј. Правилник о опасним материјама у водама ("Службени гласник РС", бр. 31/82);
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", број 50/12);
- Уредба о класификацији вода ("Службени гласник РС", број 5/68).

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

За атмосферске воде са зауљених и запрањених површина (паркинзи и сл.), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са Уредбом о класификацији вода и Правилником о опасним материјама у водама.

### **Заштита од буке**

Доминантни 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:

- саобраћајне површине унутар урбанистичког блока 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 животи и радни простор.

### **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;
- базне 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.

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;
- 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).

### **Заштита од отпадних материја**

У циљу правилног управљања отпадом, неопходно је поступање са отпадним материјама у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10) и Правилником 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).

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", бр. 19/11 и 7/14).

За планиране објекте вишепородичног становања и општеградског центра, на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад, а препоручује се да то буду поједина паркинг места унутар регулације Улице Бранка Бајића.

За постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места са омогућеним приступом камионима за одношење отпада. 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;
- спречити непланско одлагање отпада;
- планирати постављање подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) на локацијама где је то могуће.

### **Заштита природних добара**

На простору у обухвату плана нема заштићених природних добара.

Пронађена 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.

### **3.9. Мере заштите од ратних дејстава**

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, као и података о зонама објеката од посебног значаја и интереса за одбрану земље.

### **3.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа**

На простору унутар границе плана претежно се планирана изградња вишепородичних стамбених објеката, што подразумева велику густину настањености и високу спратност, па су и

последнице од пожара и земљотреса повећане. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите.

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

### **Мере заштите од земљотреса**

Подручје Новог Сада спада у зону угрожену земљотресима јачине 8° MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником 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).

### **Заштита од поплава**

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

### **Мере заштите од пожара**

Како је подручје незаштићено од ветрова, јер је изложено утицају доминантних ветрова из правца југоистока, планира се озелењавање површина дуж границе плана према комплексу Новосадског сајма подизањем дрвореда. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката.

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 РС" 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.

Заштита од пожара обезбеђује се и погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33, 34. и 35. Закона о заштити од пожара, инвеститор мора прибавити сагласност на техничку документацију од Министарства унутрашњих послова Србије, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду.

### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

### **3.11. Инжењерско-геолошки услови**

На основу инжењерско-геолошке карте, простор у обухвату плана спада у терен средње погодан за градњу. Оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,0-2,0 kg/cm<sup>2</sup>; могућа је градња лаких објеката уобичајених конструкција. Предметни простор се налази у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

Литолошку класификацију чини преталожен лес - уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције. У односу на лес, кохезија је смањена.

Заступљен тип земљишта на предметном простору је чернозем на алувијалном наносу-карбонатни.

Чернозем спада у ред аутоморфних земљишта. Припада класи хумусно-акумулативних земљишта, са грађом профила А-С. Образује се на карбонатним, иловастим, а ређе и на песковитим растреситим супстратима.

### **3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити 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). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у зградама и околини, те Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12). Улази у све објекте за вишепородично становање морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

### **3.13. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање грађевинске дозволе**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја, обезбеђен је приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена у Улици Бранка Бајића.

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 у Улици Бранка Бајића.

Изузетно, комунално опремање може се решити и на други начин. Снабдевање водом за потребе зеленила и одржавања хигијене на зеленим крововима и заједничким блоковским површинама, може се решити прикупљањем кишнице са кровова и преко бушених бунара, уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе за који се користи. Поред прикључења на електроенергетску мрежу, део снабдевања се може решити употребом обновљивих извора енергије. Део снабдевања топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.). Наиме, 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.

## 4. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са режимима за изградњу" у Р 1:1000, дате су оптималне зоне изградње планираних објеката и начин коришћења слободних простора, што је усклађено са приказом "План регулације површина јавне намене са планом парцелације" у Р 1:1000. На графичком приказу "План уређења зелених и слободних површина" у Р 1:1000 дато је партерно уређење слободних површина са композиционим планом (3D-прикази).

#### Општи услови за изградњу

На подручју обухваћеном планом утврђују се следећи општи услови за изградњу:

1) графички су одређена правила парцелације за формирање грађевинских парцела на којима се одређује положај објеката/блокова у оквиру оптималних зона изградње, а опције за положај грађевинских линија и максималне димензије зона изградње се дефинишу у појединачним условима (поделељи "4.1.1 Вишепородично становање" и "4.1.2. Општеградски центар");

2) врсте и намене објеката дате су у оквиру зона изградње; када се изградња реализује, дозвољава се промена намене стамбеног простора у пословни простор; реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора; нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање; изградњу објеката обавезно мора да прати реализација уређења слободних простора( коловоз,паркинг простор, зелене површине и др.) које су у функцији објеката;

3) висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа за поједине зоне изградње;

4) просечна нето површина стана је  $60 \text{ m}^2$ , а минимална стамбена јединица је нето површине  $24 \text{ m}^2$  за изграђени објекат, односно  $27 \text{ m}^2$  за планиране објекте;

5) кота пода приземља нестамбених садржаја, који су у непосредном контакту са јавном површином, износи максимално 20 см изнад нивелете тротоара; кота приземног дела објекта намењеног становању је максимално 1,2 m виша од нивелете приступног тротоара уз објекат, као и од нивелете планиране пешачко-колске саобраћајнице на заједничкој блоковској површини; савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта, тако да сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима и особама са посебним потребама;

6) подрумом се сматра подземна етажа која има мање од трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара; сутереном се сматра подземна етажа која има више од трећине чисте висине изнад нивелете уличног тротоара;

7) код изградње подземне етаже, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, као и вентилације (природне или вештачке) без штетних утицаја на становање

на горњим етажама; подземне етаже намењују се за гаражирање моторних возила и бицикала, за помоћне и техничке просторије и сл; није дозвољена промена намене тих простора намењених стационираном саобраћају, али је могуће адаптацијом простора мењати однос простора за смештај бицикала, мотора и путничких возила;

8) склоништа се планирају у оквиру објеката/блокова у складу са важећим прописима;

9) кров подземних гаража је најмање полуинтензиван кровни врт, а кров надземних гаража је најмање екстензивни кровни врт, препоручљиво са одушцима за вентилацију;

10) у складу са изграђеним објектом/блоком, условљава се да нагиб кровних равни буде 5°, и то изнад последње пуне етаже спрата намењеног становању; препоручује се употреба соларних колектора на кровним равнима оријентисаним ка југоистоку; лучан кров се не планира; раван проходан кров је могућ уз услов висококвалитетног обезбеђивања и заштите кровне површине од спољашњих фактора;

11) за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту, препоручује се формирање светларника; димензије и положај суседних светларника морају бити усклађени, минимална висина парапета отвора је 1,8 m; мора се обезбедити приступ светларнику и одвођење атмосферских вода из њега;

12) олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају изглед фасадне површине, а спровести их до атмосферске канализације без нарушавања тротоара око објеката.

### **Услови за обезбеђење приступа и паркирања**

Пешачки приступи у приземље објеката обезбеђују се из Улице Бранка Бајића и са заједничких блоковских површина. Преко коловоза и пешачко-колских стаза на заједничким блоковским површинама, обезбеђује се приступ бициклима са планиране бициклистичке стазе у Улици Бранка Бајића до улаза у стамбене ламеле, као и приступ око свих блокова за ватрогасна возила и она за потребе одржавања и коришћења објеката.

Решење стационарног саобраћаја за потребе урбанистичког блока планира се изван Улице Бранка Бајића, и то на делу заједничке блоковске површине резервисане за колски или пешачки саобраћај и у гаражама у оквиру објеката/блокова. Примењује се норматив да се за 1 стан просечне нето површине обезбеди по 1 паркинг место, односно 1 паркинг место на сваких 70 m<sup>2</sup> нето површине пословног простора. Обавезна је изградња подземних гаража, а на делу општеградског центра обавезно је предвидети и гаражу на спрату, димензионисану за смештај возила чији број представља разлику између потребног броја паркинг места у обухвату плана и броја возила смештених на заједничкој блоковској површини и у подрумским етажама. Зато се предлаже да први, евентуално и други спрат у објекту/блоку број 1 буду гаражни.

### **Услови за архитектонско обликовање објеката**

Приликом обликовања водити рачуна о доминантним визурама из правца улица Булевара Европе и Новосадског сајма, где треба постићи утисак монументалности, док дуж

Улице Бранка Бајића треба тежити умекшавању крупних волумена, оплемењујући улични простор за локална дешавања, у покушају да се ублажи контраст са уситњеним габаритима наспрамних стамбених објеката средњих густина и ниже спратности. Идентитет појединачног објекта/блок треба формирати различитим композицијама усклађеним са већ примењеним на изграђеном објекту.

За архитектонско обликовање општеградског центра могу се примењивати неуобичајени грађевински материјали и савремени, атрактивни ликовни елементи, али тако да се нов објекат/блок усклади са већ изграђеним у суседству.

Приликом пројектовања препоручљиво је планирати препусте на фасадама, које су оријентисане према Улици Бранка Бајића и према комплексу Новосадског сајма, избегавајући их у близини планираног надвожњака. Препусте (еркере), осим испуста отворених тераса, није могуће планирати на југозападним и североисточним фасадама уз приступе управне на Улицу Бранка Бајића.

#### **4.1.1. Вишепородично становање**

##### **Услови за постојећи објекат у блоку 2**

Утврђују се следећи услови:

1) задржава се полуотворени објекат/блок број 2 на парцели број 7541/2, са габаритима у свему према пројекту одобреном за изградњу; изграђене су три ламеле/улаза (По+П+4+Пк), где је поткровље изграђено у виду повучене етаже;

2) задржава се пословање у приземљу дуж Улице Бранка Бајића и источних делова објекта/блока (ламеле бр. 1, 2 и 3);

3) задржава се обавеза уређења најмање екстензивног зеленог крова са солитерним стаблима на слободном простору изнад подрумске гараже која се пружа испод целе парцеле, са једним колским улазом; с обзиром да нема директних излаза из приземља у то полуотворено двориште, могуће је његово оградавање ради захтевног одржавања зеленила и контроле приступа са заједничке блоковске површине;

4) планира се наставак изградње четврте, јужне ламеле (По+П+5) у намени становања на делу приземља и на спратовима, при чему број претходно предвиђених пословних апартмана заменити бар упола мањим бројем станова, да би се просечна површина станова у укупном блоку приближила нормативу и тиме смањио недостатак броја паркинг места које треба надоместити у гаражи планираног општеградског центра;

5) наставак изградње четврте ламеле подразумева смештај локала у делу приземља, до којих се приступа преко неозелењеног дела крова гараже, оријентисаног ка западу и паркингу на суседној заједничкој блоковској површини; денивелацију треба решити пешачком рампом по тлу.

### **Услови за планирани објекат у блоку 3**

Утврђују се следећи услови:

1) планира се изградња затвореног објекта/блока на парцели број 7541/7, и то фазна изградња четири ламеле, спратности По+П+5, са кровом благог нагиба; обавезна је изградња подземне гараже у првој фази;

2) планира се пословање у приземљу дуж Улице Бранка Бајића (локали у ламелама 1 и 2), где је оптимална дубина габарита објекта од 14 m, без обавезне подземне етаже, а са препустима (еркери и лође) дубине 1,2 m на 100% фасаде према улици, што је повољно за формирање надстрешнице уз приземне локале, тако да бруто развијена грађевинска површина препуста износи максимално  $5 \times 1,2 \times 77 = 462 \text{ m}^2$  на целој северној фасади; могуће је и да дубина габарита износи 16 m, обавезно са подземном етажом за гаражирање, али у том случају на стамбеним спратовима не могу бити препусти (еркери и терасе) према улици на северу; на јужној фасади према атријуму, могуће су терасе дубине 0,8 m на 30 % фасаде спратова, максимално  $5 \times 0,8 \times 0,3 \times 45 = 54 \text{ m}^2$ ;

3) планира се становање у приземљу и на спратовима са ламелама дубине 16 m на западној, јужној и источној страни објекта/блока (део ламеле 1 и 2 и целе ламеле 3 и 4), обавезно са подземном гаражом; фасаде ових ламела су без препуста (еркера и тераса) према атријуму и бочним колским прилазима (заједничка блоковска површина), док изузетно, са јужне стране, према Новосадском сајму, фасаде могу да буду са терасама (без еркера) дубине 0,8 m на 30% фасаде спратова, максималне површине  $5 \times 0,8 \times 0,3 \times 77 = 92,4 \text{ m}^2$ ;

4) планирају се два улаза/излаза у подземну гаражу испод претежног дела парцеле (изузев уличног дела са пословањем у приземљу, где гаража није обавезна), и то један са истока и други са југа, при чему су могућа мања одступања од графички датих позиција;

5) планира се полуинтензивни зелени кров на слободном простору изнад подрумске гараже, уређен тако да се обезбеди раст најмање четири висока дрвета; заштитни тротоар треба да је ширине око 60 cm уз фасаду, а у средишњем делу треба формирати плато за окупљање станара површине око 25 m<sup>2</sup>; такав атријумски простор треба кроз пешачки пасаж/капију ширине око 9 m повезати са пешачко-колском стазом на делу планиране озелењене заједничке блоковске површине на југоистоку; на графичким приказима дате нивелете су оријентационе, како би се обезбедио благи пад тог крова (око 1%) у правцу пасажа и прилазне рампе (пад до 5%).

### **Услови за планирани објекат у блоку 4**

Утврђују се следећи услови:

1) планира се изградња затвореног објекта/блока на грађевинској парцели која се формира од делова парцела бр. 7541/7 и 7541/1, и то фазна изградња четири ламеле, спратности По+П+5, са кровом благог нагиба;

2) планира се пословање у приземљу дуж Улице Бранка Бајића (локали у ламелама 1 и 2), где је оптимална дубина габарита објекта од 14 m, без обавезне подземне етаже, а са препустима (еркери, лође и терасе) дубине до 2 m на 100% фасаде првог, евентуално и другог

спрата према улици, што је повољно за формирање надстрешнице уз приземне локале; ради архитектонског обликовања, на спратовима је могуће формирати дубље и плиће препусте, тј. дубине 1,2 m и 0,8 m, тако да бруто развијена грађевинска површина препуста износи максимално  $5 \times 1,2 \times 75 = 450 \text{ m}^2$  на целој северној фасади; могуће је и да дубина габарита износи 16 m, обавезно са подземном етажом за гаражирање, али у том случају на стамбеним спратовима не могу бити препусте (еркери и терасе) према улици на северу; на јужној фасади према атријуму, могуће су терасе дубине 0,8 m на 30 % фасаде спратова, максимално  $5 \times 0,8 \times 0,3 \times 45 = 54 \text{ m}^2$ ;

3) планира се становање у приземљу и на спратовима источне стране објекта/блока, где је оптимална дубина габарита приземља од 14 m, са обавезном подземном гаражом, а са препустима (еркери, лође и терасе) дубине 1,2 m на 100% источне фасаде, тако да бруто развијена грађевинска површина препуста износи максимално  $5 \times 1,2 \times 66 = 396 \text{ m}^2$  на целој фасади; могуће је и да дубина габарита износи 16m, обавезно са подземном етажом за гаражирање, али у том случају на стамбеним спратовима не могу бити препусте (еркери и терасе);

4) планира се становање у приземљу и на спратовима са габаритом приземља дубине 16 m на западној и јужној страни објекта/блока (део ламела 1 и 3 и цела ламела 4), обавезно са подземном гаражом; фасаде ових ламела су без препуста (еркера и тераса) према атријуму и бочним колским прилазима (заједничка блоковска површина), док изузетно, са јужне стране, према Новосадском сајму, фасаде могу да буду са терасама (без еркера) дубине 0,8 m на 30% фасаде спратова, максималне површине  $5 \times 0,8 \times 0,3 \times 75 = 90 \text{ m}^2$ ;

5) планирају се два улаза/излаза у подземну гаражу испод претежног дела парцеле (изузив уличног дела са пословањем у приземљу, где гаража није обавезна), и то један са запада и други са југа, при чему су могућа мања одступања од графички датих позиција;

6) планира се полуинтензивни зелени кров на слободном простору изнад подрумске гараже, уређен тако да се обезбеди раст најмање четири висока дрвета; заштитни тротоар треба да је ширине око 60 cm уз фасаду, а у средишњем делу треба формирати плато за окупљање станара површине око  $25 \text{ m}^2$ ; такав атријумски простор треба кроз пешачки пасаж/капију ширине око 9 m повезати са пешачко-колском стазом на делу планиране озелењене заједничке блоковске површине на југоистоку; на графичким приказима дате нивелете су оријентационе, како би се обезбедио благи пад тог крова (око 1%) у правцу пасажа и прилазне рампе (пад до 5%).

#### 4.1.2. Општеградски центар

##### Услови за планирани објект у блоку 1

Утврђују се следећи услови:

1) планира се изградња јединственог објекта/блока на грађевинској парцели која се формира од делова парцела бр. 7541/3 и 7541/1; изградња је могућа у фазама, зависно од усвајања зона изградње која се предлаже на три начина;

2) планира се нижи пословни габарит објекта (од По+П+галерија до По+П+2 са зеленим кровом), чије приземље заузима до 100% планиране грађевинске парцеле; односно, препоручују се делимична увлачења приземне етаже према југу, ради формирања атрактивних тримова оријентисаних ка заједничкој блоковској површини са зеленилом и дечијим игралиштима; простори у приземљу и галерији првенствено могу бити намењени културним, образовним и рекреативним садржајима (сале за скупове, биоскоп, галерију, мултимедијални центар, школе плеса, спортско-рекреативних активности, играонице за децу и сл.), са мањим пословним просторима за услужне делатности дуж Улице Бранка Бајића (ресторани, кафићи, мини-маркети, канцеларије за управу, администрацију, представништва, банке, осигуравајуће компаније итд.); обавезна је изградња трансформаторске станице у оквиру приземља, уз услов да је горња етажа (галерија и спрат) намењена за пословање или гаражирање;

3) за гаражирање возила одређује се подрум испод целе парцеле, што је минимум који је обавезно испоштовати; приступ у гаражу је са истока при чему су могућа мања одступања од графички датих позиција; габарит подрумске гараже може се повећати за око 750 m<sup>2</sup> проширењем на део суседне парцеле на југу, намењене заједничкој блоковској површини са зеленилом и дечијим игралиштима, али тако да се задржи обавеза озелењавања крова гараже и уређења дечијих игралишта; утврђује се подземна грађевинска линија подрума на масималној удаљености 7 m од северне пројекције планираног надвожњака;

4) за гаражирање возила намењује се и први, евентуално и други спрат изнад целе парцеле, због чега је могуће формирати препусте у нивоу тих спратова, максималне дубине 2 m, и то на западној, северној и источној фасади, што је повољно за формирање надстрешнице уз приземне локале;

5) планира се да се гараже на 1-2. спрату димензионишу за смештај возила чији број представља разлику између потребног броја паркинг места на подручју у обухвату плана и броја возила смештених на заједничкој блоковској површини и у подрумским етажама; кров овог нижег пословно-гаражног дела (анекса) најмање се уређује као екстензивни кровни врт, у оквиру којег су могући одушци за вентилацију; препоручује се да се део према југу уреди као полуинтензиван кровни врт, рампом повезан са приземљем и отвореним простором на југу;

6) изнад пословно-гаражног дела/анекса, планира се изградња делова објекта намењених за вишепородично становање који су виши за 7-9 спратова; оптимална укупна спратност тих делова објекта је По+П+Г+9, односно у западном делу могу бити По+П+Г+10, а у источном делу По+П+Г+8; зона изградње вишепородичних објекта одређује се на три начина, али тако да се формира један висински акценат на западном углу и други уз приступ у подземну гаражу са истока, тј. са заједничке блоковске површине;

7) први начин формирања зона изградње вишепородичних делова објекта, који је дат на графичком приказу, састоји се од једног издуженог, атрактивно формираног габарита површине 800-870 m<sup>2</sup> по спрату, који наглашава фасаду на западном углу и завршава се на истоку (наспрам отвора унутрашњег дворишта у објекту/блоку 2; ту би имало смисла опадање спратности ка истоку, али би једнака висина деловала монументалније;

8) други начин формирања зона изградње вишепородичних делова објекта састоји се од две куле, тј. међусобно управна и за 16 m удаљена два тракта (куле) максималних габарита 16x25 m;

9) трећи начин формирања зона изградње вишепородичних делова објекта састоји се од две куле, тј. за 7 m удаљена и међусобно смакнута два тракта (куле) габарита 16x25 m; куле би се могле повезивати од 4-ог до 9-ог спрата дијафрагмом – лођама површине 25 m<sup>2</sup> по спрату, чиме би се неутралисали неповољни ваздушни вртлози;

10) на стамбеним деловима објекта, могући су препусти дубине 1,2 m и то максимално на 50% западне фасаде (искључиво лође са могућношћу застакљивања) и 30% јужне фасаде (искључиво терасе); опционо, ради архитектонског обликовања, препусти би могли бити дубине 2 m и 0,8 m, али тако да бруто развијена грађевинска површина препуста буде максимално  $7 \times 1,2 \times 0,5 \times 16 = 67 \text{ m}^2$  на целој западној фасади, односно  $7 \times 0,8 \times 0,3 \times 25 = 42 \text{ m}^2$  на целој јужној фасади.

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

### **4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 до 5 m. У оквиру паркиралишта (на местима где нема дрвећа) потребно је резервисати простор за дрвореде, тако да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

Минимална ширина тротоара у попречном профилу планираних улица је 2 m, а у улици Бранка Бајића 3 m. Ширина бицикличке стазе на југоисточној страни Улице Бранка Бајића је 2 m.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

Приступи гаражама планирају се са планираних сабирних и приступних саобраћајница, а приказани су у графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације са режимима за изградњу". Приликом израде пројектне документације, могуће су корекције положаја приступа гаражама, а у циљу боље организације и положаја паркинг места у гаражи.

У оквиру партерног уређења тротоара, потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу, или благој денивелацији, издвојити колске пролазе испред прилаза гаражама.

У оквиру партерног уређења тротоара и бициклистичке стазе у Улици Бранка Бајића, потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу, или благој денивелацији издвојити укрштаје планираних приступних улица са Улицом Бранка Бајића. Овакво решење не примењује се за планирану саобраћајницу у продужетку Улице др Светислава Касапиновића.

Минимална висина између планиране саобраћајнице и доње констукције планираног надвожњака продужетака Улице Новосадског сајма мора бити минимално 4,5 m.

У графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а тиме и услови за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

#### **4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре**

##### **Услови за изградњу водоводне мреже**

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 0,7 до 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута, минимално 1 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

### **Водоводни прикључци**

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### **Услови за изградњу канализационе мреже**

Трасу мреже канализације полагати у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник канализације је Ø 250 mm.

Трасе канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50 m.

### **Канализациони прикључци**

Прикључак на канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта и техничким нормативима.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

Прикључење подрумских и сутеренских просторија на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

Код решавања одвода употребљених вода, поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију ("Службени лист града Новог Сада", бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### **4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре**

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

Прикључење објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже или директно напојним водом из постојеће или планиране 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.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### **5. ПРИМЕНА ПЛАНА**

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола. Локацијски услови садрже правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру и друге услове у вези са посебним законима.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

У обухвату плана, не утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1.1. Положај у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године.....А4

1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду

- План претежне намене површина, са положајем

подручја обухваћеног планом .....А3

2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације  
са режимима за изградњу..... P 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене са планом парцелације ..... P 1 : 1000
4. План водне и енергетске инфраструктуре ..... P 1 : 1000
5. Синхрон план саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре  
и зеленила ..... P 1 : 1000
6. План уређења зелених и слободних површина ..... P 1 : 1000
7. Попречни профили ..... P 1 : 100 (200)
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу,  
у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и 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 простора за вишепородично становање између улица Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране [www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације дела градског центра између Улице Бранка Бајића и Новосадског сајма у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/10).

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: 35-411/2015-I  
25. март 2016. године  
НОВИ САД

*Председница*

**Јелена Црногорац**



