

6

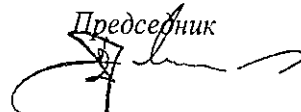
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада, на LV седници од 18. октобра 2019. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 58. седнице од 15. августа 2019. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду са 65. (јавне) седнице Комисије за планове од 3. октобра 2019. године.

2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-482/2019-I
18. октобар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

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, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. закон) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на LV седници од 18. октобра 2019. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА АДИЦА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата део грађевинског подручја Новог Сада, укупне површине око 8,6 ha који се налази се у Катастарској општини Ветерник. Простор обухваћен планом је у централном делу насеља Адице, а његову границу са северне стране чини део Улице Марије Бурсаћ (до угла са Улицом Светолика Ранковића), са источне стране граница иде Улицом Младена Стојановића, јужну границу чини део Улице Славка Родића, а западна граница се простире управно на Улицу Славка Родића, полови урбанистички блок и наставља западном регулацијом Улице Николе Алексића. У непосредном окружењу налазе се стамбени блокови намењени породичном становању, а у близини се налазе и локалитети планирани за изградњу предшколске установе и основне школе.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план) простор обухваћен овим планом намењен је за породично становање и спортски центар уз средишњи део Цетињске улице.

Важећу планску документацију за простор који је обухваћен овим планом чине План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 34/17) (у даљем тексту: План генералне регулације) и План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, број 22/19). Тим плановима обухваћени простор је намењен у делу за породично становање, а у делу за спортски центар, те јавне саобраћајне површине.

Потреба за израдом предметног планског документа проистекла је из потребе за реализацијом спортског центра за подручје Адица, а који до сада није било могуће реализовати према претходно важећој планској документацији услед нерешених власничких односа. С тим у вези, овим планом кориговане су површине и просторни размештај намена планираних важећом планском документацијом, а у циљу лакше реализације. На површини намењеној за спортски центар планира се увођење спортских садржаја на, пре свега, отвореним спорским теренима, као и изградња објекта спортске сале и пратећих садржаја, утврђују се нове регулације, као и сви параметри за реализацију спортског комплекса, породичног становања и пословања.

1.1. Положај и карактеристике обухваћеног подручја

Простор у обухвату плана је у највећој мери неизграђен, осим у ободним деловима простора, тј. готово у потпуности је изграђен дуж дела Улице Славка Родића где се налазе изграђене породичне куће на парцелама површине од 400 до 500 m² (парцеле уличног фронта ширине око 13 m), као и дуж Улице Младена Стојановића, на нешто мањим парцелама (око 300 m², ширег фронта и мале дубине). Део објеката изграђен је без одговарајуће документације, а на неколико парцела реализована су по два стамбена објекта. Остатак простора се користи као обрадиве површине, с обзиром да услед немогућности решавања правно - имовинских односа планирана намена спортског центра из важећег плана, као и из претходних планова, никада није започета.

Улична и друга комунална инфраструктура само је делимично реализована.

1.2. Правни основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације дела простора за део подручја Адица у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на LI седници, 15. јула 2019. године („Службени листт Града Новог Сада”, број 30/19).

1.3. Плански основ и смернице за израду плана

Плански основ за израду плана је Генерални план, који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града.

1.4. Документација од значаја за израду плана

Документацију од значаја за израду плана чине: Генерални план, План генералне регулације и План детаљне регулације Адица у Новом Саду.

Документацију од значаја за израду плана чине и студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.5. Извод из Генералног плана

Генералним планом дефинисане су одговарајуће намене према просторним целинама у обухвату плана.

Простор у обухвату плана намењен је за спортски центар, породично становање и саобраћајне површине.

Спортски центар планиран је уз средишњи део Улице Марије Бурсаћ, и зонског је карактера.

„Постојеће зоне породичног становања које представљају изграђене и завршене стамбене целине на основу претходних планских решења, планом се задржавају, а нове

се формирају на неизграђеним подручјима, углавном већ формираним уличном матрицом.”

1.6. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са планом ширег подручја.

Преиспитаће се важећа планска решења и дефинисати плански параметри тако да се оптимизује могућност реализације планског решења и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора. Посебна пажња посветиће се анализи и графичком мапирању просторних потенцијала простора који ће бити обухваћен планом. Планом се тежи утврђивању начина уређења спортског центра увођењем садржаја који недостају ширем окружењу и који, с обзиром на основну намену, ту и припадају, а све у циљу формирања места за различите спортске активности, односно оквира у којима се оне одвијају.

План садржи: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе плана утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 3817/1, 3817/47 и 3817/48. Од ове тачке, у правцу севера граница прати продужени правац границе парцела бр. 3817/1 и 3817/48 до пресека са осовином Улице Марије Бурсаћ, затим граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Марије Бурсаћ до пресека са осовином Цетињске улице. Даље, граница скреће у правцу севера, прати осовину Цетињске улице до пресека са северном границом парцеле број 3771/7, затим скреће у правцу југоистока, прати северну границу парцела бр. 3771/7 и долази до тремеђе парцела бр. 3771/7, 3771/8 и 3738/44. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати границу парцела бр. 3771/7 и 3771/8 дужином од 1.00m, затим скреће ка истоку и долази до тремеђе парцела бр. 3771/8, 3738/44 и 3737/8. Даље, граница прати источну границу парцела бр. 3771/8 и 3771/9 до пресека са осовином Улице Петра Лубарде. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице Петра Лубарде до пресека са јужном границом парцеле број 3821/5, затим скреће ка југоистоку, прати источну регулациону линију Улице Марије Бурсаћ до тремеђе парцела бр. 2236, 2236/2 и 2236/3. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, пресеца Улицу Марије Бурсаћ до тремеђе парцела бр. 2219/1, 2219/2 и 2219/3, затим прати границу парцела бр. 2219/1 и 2219/2 и продуженим правцем долази до осовине Улице Младена Стојановића и у правцу југа прати осовину Улице Младена Стојановића до пресека са осовином Улице

Славка Родића. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Славка Родића до пресека са продуженим правцем западне границе парцела бр. 2207/2 и 2207/13, затим скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и западну границу парцела бр. 2207/2 и 2207/1 до тремеђе парцела бр. 2206/3, 2207/1 и 2603/3, затим сече парцелу број 2603/3 до тремеђе парцела бр. 2603/3, 3815/6 и 3817/61. Од ове тачке, граница прати западну границу парцеле број 3817/61 до пресека са северном регулационом линијом Улице нова 18, затим граница скреће у правцу североистока, прати северну регулациону линију Улице нова 18 до пресека са западном регулационом линијом Улице Николе Алексића. Даље, граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију Улице Николе Алексића до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Површина обухваћена планом је 8,59 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Концепција просторног уређења и намена површина

Планом се разрађује намена дефинисана Генералним планом. Задржавају се планиране намене на подручју обухваћеним овим планом, али се оне просторно размештају на начин који одговара власничким односима на терену, постојећој изградњи и реалним могућностима за реализацију.

Основни концепт урбанистичког решења је проистекао из основног циља да се у оквиру простора обухваћеног планом створи таква организација простора и садржаја, која ће омогућити услове за уређење и изградњу површина и објеката, у складу са наменом, условима и смерницама Генералног плана и Плана генералне регулације.

При планирању начина коришћења простора и концепту уређења простора у обухвату овог плана, посебно се водило рачуна о постојећој парцелацији, постојећим објектима (изграђених како у складу са претходно важећом планском документацијом, тако и оних бесправно подигнутих), власничкој структури земљишта, као и елементима из урбанистичке документације ширих подручја, а који у великој мери представљају ограничавајуће факторе у планирању простора.

У ранијем периоду дефинисана намена **спортски центар** се задржава, уз преиспитивање просторних могућности и планираних садржаја. Спортски центар је свакако најзначајнија планирана намена у обухвату овог плана јер он треба да задовољи потребе ширег окружења за јавним простором из домена спорта и рекреације. Планирани спортски центар обезбедиће виши ниво квалитета живота грађана Адица (које тренутно броје око 9.800 становника, а плански капацитети простора су за око 13.700 становника), а уређење и изградња простора у овој намени допринеће и естетском унапређењу подручја. У оквиру спортског центра планира се изградња отворених и затворених спортских терена, са пратећим објектима, а све у складу са норматвима за различите врсте спортова. Максимална дозвољена спратност је до П+2 (или ВП+1) са равним или косим кровом без назитка. Утврђује се могућа фазна реализације спортског центра.

Задржавају се завршене целине **породичног становања** и планирају нове парцеле за ту намену.

Планира се увођење намене **пословања** на два локалитета у обухвату плана са циљем да се за гравитирајући простор омогући обављање свакодневног и повремениг снабдевања и задовољавање других потреба становника (трговина, услужно занатство, услужне делатности, итд.).

Планира се мања уређена зелена површина са теренима за игру деце и свим пратећим урбаним мобилијаром.

Такође, издвајају се површине за нове улице и паркинг-просторе.

За даљу разраду плана планира се израда урбанистичким пројектом само у случају знатнијег одступања од планираних зона изградње отворених и затворених терена и садржаја који су утврђени овим планом.

3.2. Подела простора на просторне целине и блокове

Постојећа изграђеност, планирана намена, постојећа и планирана мрежа саобраћајница, одредиле су да се цео простор у оквиру границе плана подели на две целине које се јасно уочавају на графичком приказу плана – зона спортског центра и зона породичног становања. У оквиру зоне породичног становања налазе се и уређена зелена површина, озелењени сквер у оквиру регулације улице и локалитети намењени за пословне садржаје.

3.2.1. Целина спортског центра

Иако је површина намењена за породично становање процентуално највећа у обухвату плана, најзначајнију намену чини планирани спортски центар. У зависности од облика рекреације, односно спортских активности спортиста, грађана и других потенцијалних корисника простора, простор у оквиру спортског центра намењује се за спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају на за то посебно уређеним површинама и унутар објекта, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, у оквиру дела планираног спортског центра „Адице” издвајају се две зоне: затворени и отворени спортски терени.

У северном делу простора планирају се терен за мали фудбал (рукомет) са трибинама, терен за боћање и теретана на отвореном, у централном делу простора планирају се терен за кошарку са трибинама, терен за одбојку и два терена за тенис, а у јужном делу простора планира се објекат спратности до П+2 (или ВП+1), и два терена за бадминтон. Објекат се планира као вишенаменска спортска хала за мале спортове, борилачке вештине и/или друге спортско-рекреативне садржаје са пратећим спортско - комерцијалним садржајима.

Планирају се два колска улаза у спортски центар, један са западне стране, из планиране улице, а други са источне стране, из правца Улице Светолика Ранковића. Осим та два колска улаза, могуће је реализовати и више пешачких или бициклистичких

улаза у комплекс спортског центра. Паркирање за потребе корисника спортског центра планира се у оквиру парцеле, дуж интерне саобраћајнице од источног улаза у комплекс до зоне изградње објекта.

Положај и морфологија планираног објекта и спортских садржаја у оквиру планираног спортског центра су условљени и прилагођени просторним условима.

Планира се високо и ниско зеленило где год постоје просторне могућности, као и простор за дечје игралиште са реквизитима за игру.

Улаз посетилаца у спортски центар биће омогућен из Улице Марије Бурсаћ, као и из планираног продужетка Улице Светолика Ранковића.

На графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1:1000 дате су зоне изградње планираних објеката, спратност као и положај и врста отворених спортских терена.

Омогућава се етапност изградње простора, у складу са потребама корисника и могућностима Града.

3.2.2. Целина породичног становања са пратећим наменама

Породично становање је доминантно по својој заступљености на читавом подручју Адица, па ће се, према Генералном плану, и надаље развијати у складу са карактером Адица и на простору који је обухваћен овим планом.

Спратност у оквиру намене породично становање је до П+1+Пк, а максимална заузетост парцеле објектима до 50%.

Постојеће парцеле породичног становања, реализоване на основу претходних планских решења, планом се задржавају, а нове се предвиђају у делу простора који није реализован и за који се овим планом утврђује нова улична мрежа. Спрам тога су у плану дефинисани сви параметри који одређују капацитет простора, начин изградње и врсту објеката.

Пословање се планира на два локалитета у обухвату плана, дуж продужетка Улице Светолика Ранковића (западни део) и уз Улицу Марије Бурсаћ, у крајњем северном обухвату плана.

Могућа је изградња објекта спратности до П+1, оптималне заузетости 50%, максимално до 70%.

Уређена зелена површина планира се у северном делу обухвата плана, дуж продужетка Цетињске улице. У оквиру зелене површине планирају се и терени за игру деце и други пратећи елементи.

У регулацији улице у средишњем делу простора у обухвату плана, планира се **озелењени сквер** (мањи урбани цеп) који ће својим садржајем зеленила и урбаног мобилијара оплеменисти простор.

3.3. Нумерички показатељи

Табела: Намена површина

| НАМЕНА | Површина (ha) | Процент (%) |
|--|------------------|----------------|
| ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА | 3,84 | 44,71 |
| породично становање | 3,66 | 42,61 |
| пословање | 0,18 | 2,10 |
| ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ | 4,66 | 55,29 |
| спортско-рекреативни комплекс | 1,93 | 22,47 |
| озелењени сквер (са теренима за игру деце и/или истрчавање паса) | 0,23 | 2,68 |
| саобраћајне површине | 2,49 | 28,99 |
| ТС | 0,01 | 0,12 |
| УКУПНО | 8,59 | 100 |

У намени **спортског центра** планира се индекс заузетости (Из) око 13%, али је могућа заузетост до 20%, стога је оптимална заузетост објектом око 2400 m² (брuto развијене површине до 7.200 m²), максимално до 3.860 m², тј. укупно је могуће реализовати сса 911.580 m² брuto развијене површине.

Отворени спортски терени планирају се на површини сса 3.000 m², што представља приближно 23% површине комплекса, али је могуће повећање површине под теренима до 30% комплекса спортског центра. На преосталом делу простора планирају се слободне површине.

У намени **породичног становања** планирани капацитет изградње на простору у обухвату плана је следећи: планира се оптимално око 500 становника, а максимални капацитет је око 1.000 становника.

У намени **пословања** планира се оптимална нето површина од око 1.900 m², а максимални капацитет износи око 2.660 m².

3.4. 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:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 2207/13, 2208/4, 2209/3, 2210/6, 2211/3, 2212/4, 2213/2, 2215/2, 2216/2, 2217/2, 2218/2, 2219/3, 2603/2, 3734/3, 3817/13, 3817/14, 3817/15, 3817/34, 3817/35, 3817/36, 3817/37, 3817/38, 3817/48, 3817/49, 3817/50, 3817/51, 3817/52, 3817/53, 3817/54, 3817/55, 3817/56, 3817/59, 3817/60, 3817/62, 3817/63, 3817/64, 3817/65, 3817/67, 3817/68, 3817/69, 3817/70, 3817/71, 3817/72, 3817/73, 3817/74, 3817/75, 3817/76, 3817/77, 3817/78, 3817/81, 3817/82, 3817/83, 3817/84, 3817/90, 3817/92, 3817/93, 3817/95, 3817/107, 3817/145,

3817/146, 3817/150, 3817/156, 3820/6 и делови парцела бр. 2207/1, 2208/1, 2211/4, 2212/3, 2214/2, 2218/1, 2219/2, 2450/1, 2452/1, 2462/1, 2463/1, 2465/1, 2468/46, 2603/3, 2607/1, 3736/18, 3742/2, 3771/5, 3771/7, 3771/9, 3771/11, 3817/57, 3817/58, 3817/66, 3817/91, 3818/1, 3818/2, 3818/4, 3818/5, 3819/4, 3819/6, 3820/4, 3820/5, 3821/1, 3821/4, 3821/5;

- спортски центар: целе парцеле бр. 2209/1, 3819/1, 3819/7, 3820/1 и делови парцела бр. 2208/1, 2210/1, 2603/3, 3818/2, 3819/6;
- зелена површина: цела парцела број 3819/3 и делови парцела бр. 3818/1, 3818/5;
- трансформаторска станица: делови парцела бр. 3818/1, 3818/5.

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 чији је списак дат на графичком приказу.

3.5. План нивелације

Простор који се обухвата планом налази се на надморској висини од 78.10 m до 79.50 m. Најнижи терен је на источном, а највиши на северном делу подручја. Нивелете изграђених саобраћајница се задржавају, а нове улице се прилагођавају терену према графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са условима за изградњу објеката” у Р 1:1000. Нагиби улица су минимални и износе углавном испод 1%. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су одступања, како би се нивелационо решење прилагодило постојећем стању уз поштовање основне концепције плана, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

3.6. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са прописима који регулишу предметну област.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.6.1. Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајница

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, имајући у виду стање и раније стечене обавезе. Планирана улична мрежа предметног простора садржи постојеће улице Марије Бурсаћ, Светолика Ранковића, Младена Стојановића и Славка Родића, а у средишњем делу простора планирају се нове улице које су у функцији планираног породичног становања и спортског центра.

Регулације улица планирана је у складу са просторним могућностима и уз уважавање потреба за ефикасним одвијањем саобраћаја моторних возила, бициклиста и пешака.

На простору у обухвату плана планира се мрежа саобраћајница у складу са постојећом уличном мрежом и трасама постојећих као и потребама планираних садржаја, са попречним профилима који омогућавају смештање неопходне инфраструктуре, коловоза бицикличких стаза и тротоара.

Јавни градски превоз

На простору у обухвату плана не планира се траса линије јавног градског превоза.

Бициклички саобраћај

Планира се бицикличка стаза дуж улица Марије Бурсаћ и Светолика Ранковића.

Паркирање возила

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, тако да се у зонама са породичним становањем врши у оквиру грађевинске парцеле, изградњом гаража као засебног помоћног објекта или у оквиру главног објекта.

У складу са нормативима за поједине делатности (подгачка 4.4.1. „Услови за реализацију саобраћајних површина”), паркирање и гаражирање возила планира се на парцелама и комплексима на којима пословање учествује као основна намена или као пратећа делатност (становање, спортски центар).

Дуж саобраћајнице где се планира јавни спортски центар, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности датим у Генералном плану.

3.6.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом, обухваћеног подручја, планира се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа, најближа обухваћеном подручју, изграђена је дуж Улице Бранка Ћопића, профилима Ø400 mm и Ø300 mm и дуж Улице Марије Бурсаћ, профилем Ø150 mm.

Секундарна водоводна мрежа, изграђена је делимично дуж Улице Славка Родића, везана је на постојећу примарну водоводну мрежу и профила је од Ø80 до Ø100 mm.

На примарну водоводну мрежу, повезаће се планирана секундарна водоводна мрежа, профила од Ø100 до Ø150 mm, чија реализација се предвиђа у свим новопланираним улицама, као и у постојећим, где је данас нема.

Планом се омогућава реконструкција постојећих деоница примарног и секундарног водовода које су дотрајале или су неодговарајућег профила, као и њихово измештање, према планираном размештају, у профилу улице.

Планира се реализација водоводне мреже за противпожарне потребе, коју треба реализовати према условима надлежног органа. Ова мрежа служиће само за ову намену и везаће се на планом предвиђену уличну водоводну мрежу, а према условима ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

Потребе воде за заливањем освежавањем зеленила, могу се решити искључиво захватањем подземне воде из подземља, бушеним бунаром. Услове реализације бушеног бунара и режим експлоатације подземне воде прибавити од надлежног органа.

Планирана водоводна решеће потребе за водом планираних корисника и приказана је на графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода подручја Адица, планира се да буде сепаратно.

Планирана секундарна канализациона мрежа отпадних вода реализоваће се у свим постојећим и планираним улицама, биће профила Ø250 и Ø300 mm и оријентисаће се на планирану примарну канализациону мрежу.

До изградње планиране канализационе мреже, могуће је отпадне воде решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности јама, да не би дошло до загађења подземних слојева. Септичке јаме треба поставити минимално 3,0 m од границе суседних парцела.

Планира се потпуно зацевљење отвореног уличног канала у оквиру мелиорационог слива „Телеп”, односно, канала Т-803.

Зацевљењем отвореног канала у оквиру мелиорационог слива „Телеп”, отворени каналски систем трансформисаће се у затворени канализациони систем за одвођење, искључиво, атмосферских вода.

До потпуног преласка у затворени канализациони систем за одвођење атмосферских вода, уз отворене мелиорационе канале, планира се обострани континуалани заштитни појас ширине 5,0 m, мерено од постојеће ивице канала, односно, од осовине цеви на деоницама где је исти зацевљен.

Режим заштите, који подразумева забрану градње објеката, ограда, садње дрвећа и сл. спроводи се на земљишту осталих намена, односно, ван регулације улице.

Заштитни појас дефинише се у циљу заштите, ревизије и одржавања мелиорационе каналске (канализационе) мреже.

У отворену уличну каналску мрежу, односно, отворену мелиорациону мрежу, не смеју се упуштати атмосферске воде које не одговарају минимално II класи квалитета воде водотока, у супротном атмосферска вода са потенцијално зауљених површина мора бити, пре уливања у атмосферску канализацију, третирана на сепаратору уља и масти.

Атмосферске воде са јавних површина, одводиће се преко отворене уличне риголске и каналске мреже, као и атмосферске канализационе мреже.

Планирана секундарна канализациона мрежа атмосферских вода реализоваће се у свим постојећим и планираним улицама, као и јавним површинама, биће профила Ø250 и Ø300 mm и оријентисаће се на планирану примарну канализациону мрежу.

Планом предвиђена сепаратна канализациона мрежа решиће потребе одвођења укупних вода и приказана је на графичком приказу “План водне инфраструктуре“ у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода на обухвећеном подручју су:

- максимални ниво подземних вода око 77,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 74,50 m н.в.

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

3.6.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 7” и делимично (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 5” које се налазе изван обухвата плана. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до 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 електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација”, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама

свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. За потребе планираног спортског центра ће се изградити потребан број ТС, у складу са захтеваним капацитетима и условима надлежног дистрибутера. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Постојећу надземну средњенапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити, уз прибављање услова од ЕПС „Дистрибуција”, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система.

Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати са западног крака градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Нови Сад I” уз магистрални пут М-7, па све до мерно-регулационе гасне станице (МРС) МРС „Адице”. Из ове МРС ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar са којом ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод притиска до 16 bar и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника.

Објекти који не буду прикључени у гасификациони систем ће се снабдевати из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања и објекат спортског центра – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

3.6.4. 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 кровних вртова и зелених 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;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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.

За све јавне објекте постоји обавеза да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.)

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

3.6.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта 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 осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Планира се да електронско - комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са

оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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 подручју плана намењеном породичном становању постоји надземна телекомуникациона мрежа, коју је потребно демонтирати и изградити подземно.

У оквиру стамбених објеката са више стамбених јединица, стамбених зграда са више корисника простора и стамбених делова стамбено-пословних зграда потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E.

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 са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним спортском центру уз обавезну сагласност власника и уз услов да су удаљени мин. 30 m од стамбених објеката; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког проводног кабла до базне станице;
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- 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.

3.7. План уређења зелених површина

Поред санитарно-хигијенске функције, зеленило представља важан естетски сегмент сваког простора. Стога је битно искористити сваки слободан део простора и обогатити га зеленилом које ће простор учинити пријатнијим за живот.

3.7.1. Зеленило у оквиру површина јавне намене

Улично зеленило и паркинзи

Планирају се зелене површине у категорији јавног зеленила - дрвореда у профилима саобраћајница. Садња дрвореда, једноструких или двоструких, вршиће се према параметрима датим у попречним профилима саобраћајница. Дрвореде је потребно парцијално допунити жбунастим врстама, ради бољег очувања биодиверзитета. У уличним профилима где услови дозвољавају, потребно је планирати размак између дрвећа око 10 m. У улицама ужих регулација планирана је садња високе лишћарске вегетације мањих пречника крошњи, како би се саобраћај несметано одвијао. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, стварање слободних простора за одмор становника и корисника башта угоститељских објеката. Избор биљних врста одређује се према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу отпорношћу на гасове, дим и праšину. Препоручује се употреба следећих врста дрвећа: копривић (*Celtis australis L.*), тулипановац (*Liriodendron tulipifera*), гинко (*Ginkgo biloba*) и сл.

Паркинг просторе потребно је уредити од прилагодљивог материјала за путничке аутомобиле, а иза сваког четвртог паркинг места (у розетама величине мин 1,5x1,5 m, са заштитном решетком) потребно је планирати дрво.

Озелењени сквер у регулацији Улице Светолика Ранковића потребно је уредити у геометријском или слободном стилу. Простор треба опремити шетним стазама и урбаним мобилијаром (клупе, канте и расвета), а могуће је и предвидети место за јавну чесму, паркинг за бицикле и слично. Садржај биљног материјала претежно треба да буде од аутохтоних и делом алохтоних сорти (однос 80% - 20%). Потребно је планирати садњу различитих спратности дрвенастих, жбунастих, цветних врста. Дрвенасте и жбунасте сорте потребно је планирати од лишћарских, зимзелених или четинарских сорти.

Уређена зелена површина са теренима за игру деце

Уређену зелену површину у северном делу обухвата плана потребно је уредити у пејзажном стилу. Поред ободног заштитног појаса од високе и средње високе вегетације, у овом делу простора треба планирати и формирање слободних травнатих површина, пешачке комуникације и површине на којима ће бити постављени елементи за игру и рекреацију деце свих узраста. Све површине на којима ће бити постављени елементи за игру деце треба да буду обложене тартаном или неким другим материјалима који задовољавају прописане критеријуме за уређење оваквих простора. При избору вегетације треба избегавати врсте са бодљама, отровним плодовима, као и

алергене врсте биљака. Простор обавезно опремити урбаним мобилијаром (клупе, канте и расвета) и предвидети поставку јавне чесме.

Спортски центар

Основни концепт уређења зелених и слободних површина спортског центра заснива се на организацији ободног зеленог заштитног појаса. Комплекс је потребно партерно уредити и озеленити, тако да представља квалитетан, активан, комфоран и социјално комуникативан простор, прилагођен различитим генерацијама и корисницима. Уређеним пешачким и колским комуникацијама остварује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака унутар простора.

Ободом комплекса, планира се садња високог и средње високог лишћарског и четинарског дрвећа које ће са постојећом квалитетном вегетацијом чинити густ заштитни појас. Комбинацијом декоративних форми са аутохтоним врстама, поред санитарно хигијенске функције, постићи ће се и складан визуелни ефекат.

Унутар комплекса, планирају се различити спортски садржаји (терен за мали фудбал са трибинама, терен за боћање, терен за кошарку са трибинама, терен за одбојку, терени за тенис и терени за бадминтон) као и објекти у функцији спорта (спортска хала, сервисни објекти и сл.). Прилази и улази у објекте биће наглашени декоративном партерном вегетацијом у виду цветних леја у комбинацији са декоративним ниским шибљем.

Највећу површину под травњаком чини терен за мали фудбал, са посебно негованим, функционалним травњаком. Сви остали терени малих спортова и атлетских борилишта окружени су ливадским травњацима.

Осим ободне садње дрвећа, на слободним травнатим површинама планира се садња декоративне вегетације. Структуру новопланиране вегетације треба да чине аутохтоне врсте, минимално 20% и оптимално 50%, а примена четинарских врста (максимално 20%) биће ограничена само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом. Препоручује се примена неинвазивних врста биљака које у мањој мери оптерећују простор.

Поставку новопланираног зеленила у оквиру спортског центра ускладити са просторном организацијом садржаја унутар и ван комплекса (положај објекта у оквиру зона изградње, прилази и улази у објекат, положај спортских терена, паркинга и сл.), као и са подземним инфраструктурним инсталацијама. Отворени спортски терени могу заузети максимално 30% површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина у оквиру комплекса износи 30%. Остатак се намењује комуникацијама и паркинг простору у оквиру комплекса.

Предлаже се садња аутохтоних сорти: крупноцветна магнолија (*Magnolia grandiflora L.*), ликвидамбар (*Liquidambar styraciflua L.*), јаворолисни платан (*Platanus x acerifolia Willd.*), источни платан (*Platanus orientalis L.*), копривић (*Celtis australis L.*), тунбергова жутика (*Berberis thunbergii DC.*), као и друге сорте листопадних, зимзелених или четинарских врста.

Све саобраћајнице које окружују комплекс треба да прате дрвореди постављени према садржају попречних профила. Садња ће се вршити на размаку од 10 m, или иза

сваког четвртог паркинг места у зависности од положаја дрвореда из попречног профила.

3.7.2. Зелене површине у оквиру површина осталих намена

Породично становање

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Обликује се у виду предбашти, кућних вртова и мањих повртњака. Пожељна је жива ограда, нарочито на уличном потесу. Минимално 20% парцеле мора бити озелењено.

Пословање

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже уређене озелењене делове, а минимално 20% површине парцеле треба да буде под зеленилом. На улазним и прилазним просторима треба применити различите видове декоративне вегетације (партерно зеленило, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.). Потребно је у оквиру површине намењене за озелењени део парцеле планирати и вишеспратно зеленило (дрвеће, жбуње, цветне површине као и повијуше). Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара, четинара или зимзеленог биљног материјала, које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета).

На графичком приказу „План уређења зелених и слободних површина” у Р 1:1000, дат је предлог уређења зелених површина простора у обухвату плана са оквирним позицијама спортских терена, дечијег игралишта и зеленила.

3.8. Заштита градитељског наслеђа

Прегледом Регистра заштићених културних добара и Евиденције добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да унутар простора обухваћеног овим планом нема утврђених непокретних културних добара, односно добара која уживају претходну заштиту.

У евиденцији надлежног завода, нема података ни о постојању локалитета са археолошким садржајем, ипак, обавеза је инвеститора и извођача радова да, у складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон), уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

3.9. Заштита природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, на обухваћеном простору 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 све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.10. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради заштите квалитета ваздуха, воде и земљишта уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - други закон, 72/09 - други закон, 43/11 - УС, 14/16, 76/18, 95/18 - др. закон и 95/18 - др. закон), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и правила грађења.

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

У оквиру намене пословања нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и других штетних утицаја и оних који би негативно утицале на породично становање у оквиру предметног простора, али и шире.

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 објекта 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентиране активности нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Праћење и контрола ваздуха на предметном 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 емисије загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 6/16), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Изградњом бициклических стаза дуж главних саобраћајних и рекреативних праваца и планирањем нових зелених површина побољшаће се микроклиматски услови предметног простора, али и обезбедити заштита од утицаја јаког ветра и прејакe инсолације.

Заштита вода

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера које прописују:

- Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16 и 95/18 - др. закон),
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- 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 граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригол, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Део простора у обухвату плана нема изграђену канализациону мрежу па се отпадне воде одводе у септичке јаме на парцелама корисника. Основне мере заштите вода биће остварене изградњом канализационе мреже, чиме ће се спречити досадашње интензивно загађење животне средине настало упуштањем комуналних отпадних вода у подземље. До изградње канализационог система проблем отпадних вода биће регулисан помоћу водонепропусних септичких јама.

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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа, морају се прихватити путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенских захтевима.

У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, 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 од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16) 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

На подручју плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал).

Заштита од буке

На предметном простору се налазе значајне саобраћајнице, па се услед фреквентности друмског саобраћаја очекује повећан ниво буке у животној средини.

Праћење нивоа буке потребно је обезбедити у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини („Службени гласник РС”, број 75/10) и Правилником о методологији за одређивање акустичких зона („Службени гласник РС”, број 72/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетног поља, као сто 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 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 успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућег 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 и друго.

3.11. Мере заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о врстама инвестиционих објеката и просторних и урбанистичких планова значајних за одбрану земље („Службени лист РС“, број 85/15), за потребе израде плана прибављени су услови Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру.

3.12. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

На простору унутар границе плана претежно се планира изградња породичних стамбених објеката, као и објекта спортског центра, а што подразумева малу густину настањености и ниску спратност, па су и последице од пожара и земљотреса знатно смањене. Остале превентивне мере припадају домену мера грађевинске заштите. Сви елементи заштите морају бити у складу са Законом о смањењу ризика од катастрофа и управљању ванредним ситуацијама („Службени гласник РС“, број 87/18).

3.12.1. Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

На простору у обухвату плана нема јавних склоништа.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

Приликом изградње објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

3.12.2. 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).

3.12.3. Мере заштите од пожара

Како је подручје незаштићено од ветрова, јер је изложено утицају доминантних ветрова из правца југоистока и северозапада, планира се озелењавање површина дуж улица и потока, те на парцелама осталих намена. Планирају се саобраћајнице са дрворедима, па укупан зелени фонд високог и ниског зеленила представља заштиту у случају већих пожара. Такође, у условима изградње се дефинишу минимална растојања између објеката.

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, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закон), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18), и осталим прописима који регулишу ову област.

У складу са чл. 33 - 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.

3.12.4. Мере заштите од удара грома

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

3.12.5. Мере заштите од поплава

Подручје у обухвату плана није угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите изградњом одговарајуће канализационе мреже.

3.13. Инжењерско-геолошки и природни услови

3.13.1. Инжењерско-геолошки услови

На основу инжењерско-геолошке карте, на обухваћеном простору заступљен је терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$), могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање.

Литолошку класификацију чини старији речни нанос, глиновито песковит, до извесног степена консолидован.

3.13.2. Сеизмичке карактеристике терена

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације простор у обухвату плана налази се у зони 8° MCS скале.

3.13.3. Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина. Најнижу средњу месечну температуру ваздуха има јануар. Најтоплији месец у години је јул. У пролећним месецима (март - мај) температура ваздуха брже расте, а током јесењих (септембар - новембар) брже се снижава, док су промене у зимским месецима (децембар - јануар) и летњим (јун - август) мање изражене. Просечна температура ваздуха је $10,9^\circ\text{C}$, средња температура у јануару је -1°C , док је у јулу $21,6^\circ\text{C}$ (најтоплији месец у години). Апсолутни максимум температуре ваздуха у Новом Саду износио је $41,6^\circ\text{C}$ (2007. године), док је апсолутни минимум $-30,7^\circ\text{C}$ (1963. године).

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума - март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60-80% током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра је између $0,81-1,31 \text{ m/s}$.

3.14. 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област. 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, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

3.15. 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 потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

- одвођење отпадних вода, до реализације планиране канализационе мреже, решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника,
- снабдевање топлотном енергијом такође се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину),
- 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 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Планом се дефинишу правила уређења простора и изградње објеката у форми општих правила и правила која важе за планиране намене, у оквиру издвојених урбанистичких целина.

За сва остала правила, која нису дефинисана овим планом и нису у супротности са њим, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС” број 22/15).

4.1. Општа правила

Општа правила за формирање грађевинских парцела

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела, док се новом парцелацијом максимално уважава постојеће стање.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Толеранција код планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10%.

Општа правила за изградњу и уређење

Објекти се по правилу постављају на грађевинску линију удаљену 3 до 5 m од регулационе линије уколико није другачије утврђено планом. Уколико услови конкретне локације то захтевају положај објекта може да одступи од правила.

Ограђивање је могуће транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² пословног простора.

4.2. Правила уређења и грађења за планиране намене површина

4.2.1. Породично становање

Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката. Уместо стамбеног објекта, на грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбено-пословни објекти (са учешћем пословања до 50% површине објекта), пословно-стамбени објекти (са учешћем пословања до 50-80% површине објекта) или чисто пословни објекти, али искључиво са оним делатностима које су усаглашене са стамбеном наменом, тј. оно пословање које не утиче значајно на квалитет становања у окружењу (да не загађује ваздух, земљиште, воду, као ни да светлосно и звучно не омета и/или угрожава становнике и кориснике породичних стамбених објеката).

У оквиру намене породично становање могу се, уз услов да фреквенцијом саобраћаја, буке и друго не утиче значајно на основну намену, обављати пословне делатности које су еколошки и функционално прихватљиве: административне, услужне и комерцијалне делатности, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства и сл. Приземља стамбених објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, знатно повећане фреквенције саобраћаја (која би нарушила услове у којима се одвија саобраћај у улицама стамбеног карактера), односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену. Пословни објекти се реализују по истим правилима као и објекти породичног становања. Не планирају се стоваришта, аутосервиси, аутоперионице, делатности рециклаже и сл. Могући су слободностојећи објекти магацина (спратности П) као пратећи садржај трговине, угоститељства и сл. У зонама породичне стамбене изградње, где парцеле имају директан излаз само на јавну саобраћајну површину ширине регулације мање од 8 m, планира се само породично становање, а не планирају се пословни садржаји на парцели.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе и/или школе мањег капацитета, тј. до 150 деце) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интерполовали у основну намену. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу објекта породичног становања, уз поштовање норматива за планиране намене и делатности. Минимална површина парцеле за ове садржаје је 2.000 m² и обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. Уколико се реализују

пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² пословног простора.

Правила парцелације

Парцелација и препарцелација неизграђених парцела намењених становању може се вршити под следећим условима:

- за изградњу слободностојећег објекта минимална површина парцеле износи 300 m², а улични фронт је најмање ширине 12 m;
 - за изградњу двојног објекта на парцели минимална површина парцеле износи 200 m², а уличног фронта је најмање ширине 8 m;
 - за изградњу објеката у прекинутом или непрекинутом низу минимална површина парцеле износи 200 m², а улични фронт је најмање ширине 8 m.
- Максимална површина парцеле се не ограничава.

Правила грађења

На грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити четири врсте (типа) објеката – слободностојећи, двојни, у прекинутом низу и непрекинутом низу.

Тачан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију се не условљава, она се може поклапати са регулационом линијом или бити увучена у односу на њу. Уколико постоје изграђени објекти у окружењу онда се утврђује у односу на позицију већине објеката, а за изградњу на потезима где нема објеката у односу на које би се могла утврдити, препоручује се да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију 3-5 m.

Слободностојећи тип објекта може се градити са минималним удаљењем од суседног стамбеног објекта и од границе суседне парцеле у свему према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Тип објекта у **прекинутом низу** може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова.

Тип објекта у **непрекинутом низу**, као и део двојног објекта, мора се градити са обавезним колским пролазом од 2,5 m, осим за објекте те врсте који се налазе на парцелама које имају излаз на јавну саобраћајну површину са две наспрамне стране.

Планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумске или сутеренске етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл. и не могу се наменити за становање.

Максимално дозвољена висина објеката је 12 m (од нивелете до слемена).

Највећи дозвољени индекс заузетости је до 50%. Делови парцеле површине преко 1.000 m² не улазе у обрачун заузетости и изграђености, па се користе као слободне, неизграђене површине.

У оквиру породичног објекта могуће је формирати максимално четири стамбене јединице. На постојећој грађевинској парцели, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има укупно две јединице (стамбене и/или пословне).

Минимална површина стамбене јединице је 26 m².

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила датих планом и важећим нормативима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор, као и доградња до дозвољеног индекса заузетости. Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију улице (планирану или постојећу) до 1,5 m задржавају се уколико су удаљени од коловоза максимално 2,0 m и не угрожавају друге јавне функције, а да при томе минимална ширина регулације буде 8,0 m

Обликовање објекта

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Грађевински елементи изнад приземне етаже (еркери, дократи, балкони и сл.) могу да пређу регулациону линију рачунајући одступање од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада на делу према улици до 1,2 m. Еркери могу бити на највише 50% фасаде.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом.

Коси кровови се граде без назитка или са назитком висине до 1,6 m. Нагиб кровних равни је максимално 33°. Простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање), а у оквиру таквог габарита могуће је формирање и пуне етаже, чија је вертикална пројекција минимално за 2,0 m повучена од грађевинске линије. Могуће је формирати кровне баце, али не на више од 50% фасадног платна.

Не могу се предвиђати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала (евентуално и животиња) на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 3,0 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и парцеле, могу се предвиђати са минималним парапетом од 1,8 m.

Услови за изградњу других објеката на парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, котларнице и сл.) и гаража, као и пословних

објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Помоћни објекти - гараже, оставе, котларнице и сл. могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, уз услов да не ремете коришћење суседовог главног објекта.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (аутоперионице, радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Паркирање се планира на парцели корисника, паркинг местима или изградњом приземних, сутеренских или подрумских гаража. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређује се Одлуком о држању домаћих животиња („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 12/11, 17/11 - исправка, 1/12, 65/13 - др. одлука, 13/14, 11/15, 33/15 - аутентично тумачење и 63/15).

4.2.2. Спортско-рекреативни комплекс

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, у оквиру планираног спортског центра издвајају се две зоне: затворени и отворени спортски терени.

У северном делу простора планирају се терен за мали фудбал (рукомет) са трибинама, терен за боћање и теретана на отвореном, у централном делу простора планирају се терен за кошарку са трибинама, терен за одбојку и два терена за тенис, а у јужном простору планира се објекат спортског центра са затвореним теренима и два терена за бадминтон.

Објекат се планира као вишенаменска спортска хала за мале спортове, или универзална спортска хала са дворанама за борилачке спортове, кугланом, стони тенис и друге спортове којима је неопходан простор за такмичење и тренажни рад. Као пратећи садржаји у оквиру објекта могу се у мањем делу појавити и угоститељски и комерцијални садржаји. Поред наведеног, могући садржаји центра су и сале за рекреацију (фитнес, аеробик, велнес центар и сл.).

Планирају се два колска улаза у спортски центар, један са западне стране, из планиране улице, а други са источне стране, из правца Улице Светолика Ранковића. Осим та два колска улаза, могуће је реализовати и више пешачких или бициклистичких улаза у комплекс спортског центра. Паркирање за потребе корисника спортског центра планира се у оквиру парцеле, дуж интерне саобраћајнице од источног улаза у комплекс до зоне изградње објекта.

Омогућава се фазна реализација планираних садржаја, па се почетак изградње (изградња објеката или отворених спортских терена) не условљава формирањем будућег целовитог, јединственог комплекса.

На графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са условима за изградњу објеката” у Р 1:1000, дата је зона изградње планираног објекта, као и спратност.

За реализацију ове намене израда урбанистичког пројекта обавезна је у случају знатнијег одступања од приказаних зона изградње објекта и спортских терена. У случају израде урбанистичког пројекта за другачије просторно уређење спорског центра, њиме ће се прецизно утврдити положај и врста спортског објекта или више њих, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

Правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Правила за формирање грађевинске парцеле дата су у подтачки 3.4.1. „План регулације површина јавне намене” и у графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1:1000.

Вишенаменски спортски објекат (за мале спортове, борилачке вештине и друге спортско-рекреативне садржаје)

Вишенаменска спортска дворана за мале спортове и друге спортско-рекреативне садржаје планира се у јужном делу простора. Планирана спратност објекта намењеног за спортско – комерцијалне садржаје је до П+2 или ВП+1, са или без подрума или сутерена, уз максимални индекс заузетости парцеле објектом до 20%. Висина спортске дворане одредиће се према важећим нормативима за планиране спортове. Вишенаменска спортска хала димензионише се у складу са потребом изградње игралишта за мале спортове - за кошарку, одбојку, тенис, рукомет, гимнастику, аеробик, плес и слично. Поред дворане за борилачке спортове, са или без трибина, требало би да објекат има и следеће садржаје: улазни део са или без простора за продају карата, хол за публику са пратећим деловима (гардероба и санитарни чвор), клупско управне просторије, простори свлачионица са пратећим садржајима, помоћне сале, а могуће је планирање и других спортских садржаја (фитнес сале, теретане и сл.), као и пратећих комерцијалних садржаја (кафе, посластичарница, ресторан и сл.).

Улази у објекат се могу планирати са планиране јавне саобраћајнице која се пружа западном границом комплекса спортског центра или са планиране интерне саобраћајнице, као и са источне стране, са интерне комуникације дуж које се планира паркирање за потребе спортског центра.

Кровови могу имати благе косине максималног нагиба до 10° у комбинацији са проходним кровним терасама, а не условљава се примена одређеног конструктивног система, грађевинског материјала, колорита и архитектонског изгледа.

Кота пода приземља пословне намене може бити максимално 0,20 m виша од коте уличног тротоара, а сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека,

особама са смањеним могућностима кретања, у складу са правилником који регулише ову област.

Имајући у виду специфичне садржаје и испуњавање одређених техничких и противпожарних услова, могуће су мање корекције планиране зоне изградње објекта, а у оквиру планираног индекса заузетости спортског центра од 20%.

Отворени спортски терени

Простор планираног спортског центра „Адице” садржаће отворене спортске терене постављене приближно у правцу север – југ и то:

- вишенаменски терен (терен за мали фудбал, рукомет и сл.) планира се да буде површине 45 m x 25 m,
- терен за кошарку површине 33 m x 20 m; конструкција кошева може бити стална и покретна,
- терен за одбојку површине 24 m x 15 m,
- терен за боћање површине 4 m x 27,5 m,
- терени за бадминтон 6,1 m x 13,4 m,
- теретана на отвореном планира се у зони северно од планираног спортског објекта. Справе за вежбање постављају се у складу са прописаним стандардима,
- групу тениских терена чине два тениска игралишта на тврдој подлози, окружених високом жичаном мрежом за задржавање лоптица. Приступ тениском центру обезбеђен је са интерне саобраћајнице у јужном делу простора, док су могући приступи и у оквиру самог спортског центра са северне и источне стране. За обуку и загревање играча могуће је изградити армирано-бетонски тениски зид, уколико просторне могућности то дозвољавају.

У оквиру ових површина, дефинисање димензија терена треба да буду у складу са прописаним стандардима.

Отворени спортски терени заузимају према планираном уређењу комплекса спортског центра око 23%, али је могуће изградити и додатне трене уколико за тим има потребе, уз услов да максимална заузетост теренима буде до 30% површине парцеле, а минимално учешће слободних и зелених површина у оквиру комплекса треба да износи 30%.

4.2.3. Пословање

Пословање се планира на два локалитета у обухвату плана, према графичком приказу „План намене површина, регулације и нивелације са условима за изградњу објеката ” у Р 1:1000. Простори се планирају за занатске и комерцијално-услугне делатности. Могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуга и занатства (као што су услуге у домаћинству, личне услуге и слично, а у оквиру производног занатства могућа је производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, производња производа од пластике, предмета од коже и

текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину).

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

Максимална спратност је до П+1, а индекс заузетости је до 50%, изузетно 70%. Садржаји пословања морају бити компатибилни становању које је претежна намена у окружењу.

Минимална површина парцеле за ову намену је 500 m², а фронт 15 m.

Максимални ниво гасова, отпадних вода, буке, вибрација или других могућих штетних дејстава на становање у окружењу не сме премашити вредности утврђене одговарајућим прописима, а који се односи на делатности у оквиру породичног становања.

4.2.4. Уређена јавна површина - зеленило

Уређена јавна зелена површина планира се у северном делу подручја који ће бити обухваћен планом, са западне стране омеђена је породичним становањем, а са северне и јужне саобраћајним површинама.

У склопу уређене јавне слободне и озелењене површине планира се и дечје игралиште. Сви плански елементи потребни за уређење ове површине дати су у подтачки 3.7.1. „Зеленило у оквиру површина јавне намене“, а на графичком приказу „План уређења зелених и слободних површина“ у Р 1:1000 дат је оквирни положај дечјег игралишта.

4.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила за уређење и грађење саобраћајница

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18 и 95/18),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - УС, 24/18, 41/18 - др. закон, 87/18 и 23/19),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника 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. Овим стандардима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистички услови за планирање простора

јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206, који се односе на просторне потребе особа са посебним потребама у зградама и околини.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком прилогу број 3 није приказано.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу без ивичњака.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање инвалида.

Тротоаре 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. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је планом детаљне регулације предвиђена је 5m. Уже су само понеке приступне улице које су минималне ширине 3m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 4m, осим у оквиру приступних улица где могу износити и 2 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8m.

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m, а за једносмерно кретање 0,8 m.

Ширина двосмерних бицикличких стаза мора бити минимално 2 m, а једносмерних 1,0 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу број 3. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално 1 колски приступ по парцели.

Објекти у спортском центру морају обезбедити противпожарни пут у складу са противпожарним условима, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Паркинзи требају бити уређени у тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним” или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником 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) и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

За паркирање возила, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг или гаражних места (у даљем тексту: ПМ), одређује се према следећем нормативу за врсте делатности у пословном простору:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- пошта - једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца или најмање једно ПМ на 200 m² корисног простора.

4.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти 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 20,0 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 1,0 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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m, са 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” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Прикључење објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

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 m² 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 објеката 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 опште и фекалне канализације полагасти у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20,0 m.

Минимални пречник отпадне канализације је Ø250 mm, а опште канализације Ø300 mm.

Трасе отпадне и опште 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 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање отпадне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

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.

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на отпадну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена 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.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

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

Водни услови

Водни услови дефинисани су од стране надлежног водопривредног предузећа, односно, од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад.

1) Услови заштите вода

Приликом израде плана и изградње објеката морају се предвидети адекватна техничка решења, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде. Израда планске, односно техничке документације мора бити у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада. Приликом израде плана морају се испоштовати сви дати услови и решења у вези са напред наведеним концептом, уз уважавање даље наведених услова.

У реку, површинске и подземне воде, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских вода и комплетно пречишћених отпадних вода које обезбеђују одржавање минимално доброг еколошког статуса, тј. II класе вода водопријемника у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 50/12), и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности.

Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских и санитарно-фекалних отпадних вода.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, околне површине, риголе и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (бензинска пумпа, паркинг и сл.), пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у градску канализациону мрежу, а потом одвести на централни градски УПОВ Новог Сада. Услове и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Мрежу водовода трасирати у свему према условима ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

Уважити и све друге услове које за сакупљање, каналисање и диспозицију отпадних вода пропише ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

Локација и уређење депоније отпадних материја мора бити у складу са одредбама Уредбе о одлагању отпада на депоније („Службени гласник РС”, број 92/10).

2) За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационих канала, потребно је уважити даље наведене услове

Дуж обала мелиорационих канала се мора обезбедити стално проходна и стабилна радно-инспекциона стаза ширине минимум 5,0 m (у ванграђевинском рејону 10,0 m) за пролаз и рад механизације која одржава канал. У овом појасу се не смеју градити објекти, постављати ограде, садити дрвеће и сл.

У случају да се планира постављање подземне инфраструктуре у близини водних објеката, постављање инсталација планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитног појаса ових водних објеката. Подземна инфраструктура мора бити укопана минимум 1,0 m испод нивоа терена и мора подносити оптерећења тешке грађевинске механизације којом се одржава водне објекте, а саобраћа приобалним делом. Укрштања инсталација са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0 m од ивице постојећег моста/пропуста односно минимално за ширину заштитног појаса инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0 m.

Саобраћајне површине планирати изван експропријационог појаса канала односно изван заштитног појаса овог водног објекта. Уколико је потребна саобраћајна комуникација-повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу пропуста-мостова.

У мелиорациони канал се могу упуштати атмосферске и друге комплетно пречишћене воде са површина обухваћених Планом уз услов да се претходно изврши анализа да ли и под којим условима постојећи канал може да прими додатну количину атмосферских вода, а да не дође до преливања из корита по околном терену.

3) При планирању грејања објекта уградњом топлотних пумпи које користе подземну воду као топлотни

За ископ бунара за потребе грејања извор, даље наведене услове прибавити потребна акта у складу са Законом о рударству од стране надлежног органа Аутономне Покрајине Војводине.

Уколико се вода након коришћења, непромењеног квалитета, враћа у исти водоносни слој, за такав објекат није потребно исходovati водна акта.

Уколико се вода након коришћења испушта у реципијент (канализација, отворени канали и др.), обавеза је за коришћење и испуштање воде прибавити водна акта у складу са Законом о водама.

Положај бунара мора бити изван заштитног појаса насипа, удаљен минимално 50 т од ножице насипа са брањене стране.

За све планиране активности које ће се обављати у оквиру предметне локације, мора се предвидети адекватно техничко решење, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, као и промене постојећег режима воде.

За преузимање мелиорационог канала Т-803, у грађевинском подручју Града Новог Сада, у систем градске атмосферске канализације, Град Нови Сад је у обавези да регулише имовинско-правне односе у складу са Законом о јавној својини („Службени гласник РС”, бр. 72/11, 88/13, 105/14, 104/16 - др, закон, 108/16, 113/17 и 95/18). Намена водног земљишта које је у јавној својини Републике Србије, не може се мењати без сагласности ЈВП „Воде Војводине” Нови Сад.

4.3.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак „Електродистрибуција Нови Сад”.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

За реализацију ове намене израда урбанистичког пројекта обавезна је у случају знатнијег одступања од приказаних зона изградње објекта и спортских терена. У случају израде урбанистичког пројекта за другачије просторно уређење спорског центра, њиме ће се прецизно утврдити положај и врста спортског објекта или више њих, димензионисање, обезбеђење приступа и паркирање, озелењавање и уређење слободних простора.

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, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Под посебним условима, условљава се израда урбанистичког пројекта за локације наведене у пододељку „4.4. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта”.

На подручју обухваћеном планом није обавезно расписивање и спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса за било коју од локација.

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

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.

Закони и подзаконски акти наведени у плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

| Саставни део плана су следећи графички прикази: | Размера |
|--|---------------|
| 1. Положај у Генералном плану града Новог Сада до 2021. године | A4 |
| 2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са условима за изградњу објеката | 1 : 1000 |
| 3. План регулације површина јавне намене | 1 : 1000 |
| 4. План водне инфраструктуре | 1 : 1000 |
| 5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација | 1 : 1000 |
| 6. Синхрон план мреже објеката и инфраструктуре | 1 : 1000 |
| 7. План уређења зелених и слободних површина | 1 : 1000 |
| 8. Попречни профили улица | 1 : 100 (200) |
| 9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама. | |

План генералне регулације простора за део подручја Адица 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 грађевинске послове, и у Јавном предузећу „Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

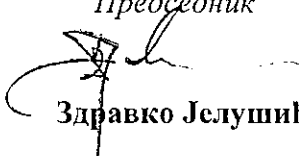
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет страна <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvид/> и <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevinske-poslove-0>.

Ступањем на снагу овог плана, престају да важе План детаљне регулације Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 22/19) и План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 34/17), у делу који је обухваћен овим планом.

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: 35-482/2019-I
18. октобар 2019. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-482/19
Дана: 15. 08. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА
ДЕО ПОДРУЧЈА АДИЦА У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, обављена је на 58. седници Комисије за планове одржаној 15.08.2019. године, са почетком у 09,00 часова у згради Скупштине Града Новог Сада, у плавој сали на првом спрату.

58. седници присуствовали су: Радоња Дабетих, председник Комисије, Радосав Шћепановић и Васо Кресовић, чланови Комисије за планове и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Градске управе за заштиту животне средине и Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције.

Након уводног образложења одговорног урбанисте из ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, као обрађивача плана, Комисија је констатовала следеће:

Да је Одлука о изради плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, усвојена је на ЛП седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 22. јула 2019. године до 05. августа 2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 58. седници одржаној 15.08.2019. године Комисија за планове је разматрала Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон).

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати текст Нацрта плана и допунити текст образложења Нацрта плана са подацима који се односе на Одлуку о изради плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 35/19). Образложење треба допунити и са подацима који се односе на одржавање раног јавног увида у Концептуални оквир планског решења.

Нацрт плана потребно је кориговати тако да се даје могућност фазне реализације спортског центра и да се не условава реализација дела планираних садржаја формирањем грађевинске парцеле. У складу са наведеним потребно је у тачки „4.2.2. Спортско-рекреативни комплекс“ у делу „Правила за формирање грађевинске парцеле“ брисати други став.

Такође, потребно је допунити правила грађења са условима за озелењавање и паркирање на парцелама намењеним породичном становању.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати план саобраћаја у Нацрту плана тако да се планира приступна саобраћајница у делу Улице Светолика Ранковића где се планира породично становање.

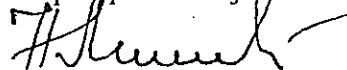
Комисија за планове констатује да нису исходовани услови ЈКП „Водовод и канализација“ као ни услови „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ и сматра да је потребно Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду вратити на поновно разматрање Комисији за планове уколико горе наведени услови изискују корекцију Нацрта плана.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.Закон).

Извештај доставити:

1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа задуженом за урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

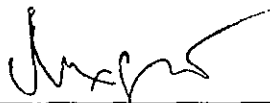
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-482/19
Дана: 03. 10. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ

О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ДЕО ПОДРУЧЈА АДИЦА У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 65. (јавној) седници која је одржана дана 03.10.2019. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Нови Сад, Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду.

65. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Антонио Сандики, члан Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду усвојена је на LI седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. јула 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 22.07.2019. године до 05.08.2019. године.

Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду израдило је ЛП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, Комисија за планове извршила је на 58. седници одржаној 15.08.2019. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти уз потребне мање корекције.

Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду, изложен је на јавни увид у периоду од 27. 08. 2019. године до 25. 09. 2019. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 27. августа 2019. године). У току јавног увида достављено је 02 (две) примедбе, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 65. (јавној) седници, одржаној 03.10. 2019. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 27.08.2019. године заједно са

текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду.

Након изношења ставова обрађивача плана на јавној седници омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 02 (две) примедбе на Нацрт плана генералне регулације простора за део подручја Адица у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. МЗ Адице, Симе Шолаје 2а
2. Шешум Петра, Цетињска 35

Примедба број 1

(Подносилац: МЗ Адице)

Примедбу је доставила МЗ Адице као иницијативу становника Адица и то њих укупно 1000, а односи се на планирани спортски центар на подручју Адица.

Савет МЗ Адице се иницијативом обратио, како наводе, након бројних иницијатива и сугестија становника Адица њихове месне заједнице која је највећа у граду и која броји скоро 10.000 становника. Подносиоци примедбе траже да се коначно планира и изгради спортски центар који би омогућио становницима Адица и деци којих на Адицама има веома много да се баве спортом, тренирају и на квалитетан начин проводе своје време. У својој иницијативи напомињу да на Адицама не постоји ни један јавни спортски центар и да су им најближи терени и јавни спортски садржаји предалеко и за повремено, а камоли за свакодневно бављење спортским активностима. Сматрају да као велико насеље зааслужују јавне спортске садржаје као и остали делови града. Надаље још напомињу да знају да је у претходним планским решењима увек спортски центар био планиран, али да није никада реализован, јер град није откупио парцеле које су биле планиране за ту намену. Из тог разлога у својој иницијативи моле да се планска решења преиспитају и да се омогући да се спортски центар реализује на земљишту које је већ градско, а не на парцелама у приватном власништву.

Комисија за планове сматра да је примедба неоснована, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

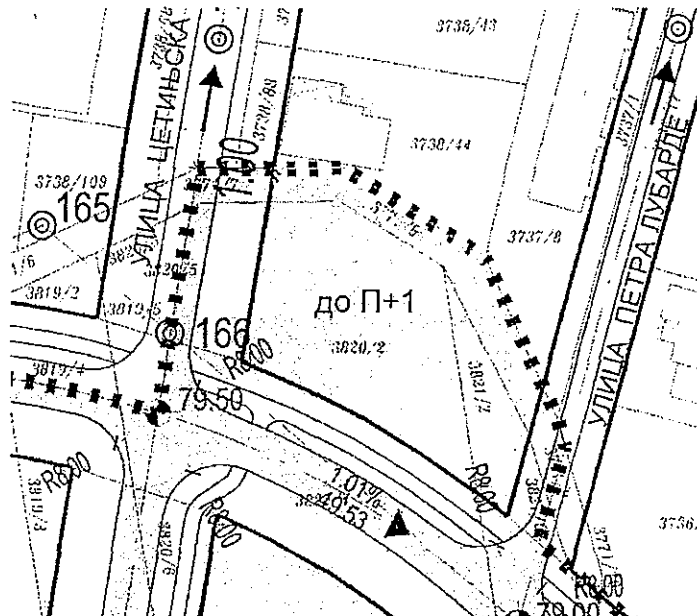
Примедба број 2

(Подносилац: Шешум Петра)

Примедбу је поднела Шешум Петра, Цетињска бр. 35, Нови Сад, а односи се на парцелу број 3771/8 К.О. Ветерник.

Подносилац примедбе је власник парцеле број 3738/44 К.О. Ветерник на којој се налази породични стамбени објекат са употребном дозволом, све уписано у катастар непокретности лн број 6420 К.О. Ветерник. Подносилац примедбе наводи да се њена парцела граничи са простором обухваћеним овим планом дуж северне границе дела обухвата плана и то са парцелом број 3771/8 К.О. Ветерник која је у јавој својини Града Новог Сада и која се овим Нацртом планира за пословне садржаје. Предложеним решењем граница парцеле на којој би се градио пословни објекат била би, како наводи, близу куће, односно 20цм, што би увелико погоршало услове становања јер у кући живи са породицом а према наведеној градској парцели оријентисане су спаваће собе. Подносилац примедбе тражи да се планско решење коригује тако да се омогући откуп дела градске парцеле број 3771/8 К.О. Ветерник и омогући пролаз поред постојећег објекта ради одржавања и мирног коришћења у чирини 2 до 3 метра. Подносилац примедбе још наводи да је поступак парцелације започела пре доношења Одлуке о изради плана, али је исти стопиран од сртане Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције због израде овог плана.

Комисија за планове прихвата примедбу.



Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

Након поступања по овом Извештају, обрађивач плана ће плански документ доставити надлежном органу градске управе ради упућивања у процедуру доношења.

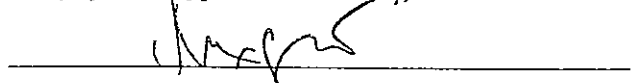
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

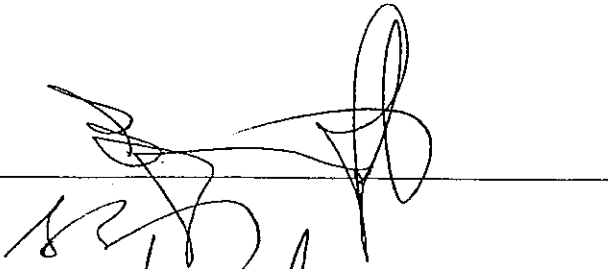
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.



2. Антонио Сандики, дипл.инж.маш.



3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

