

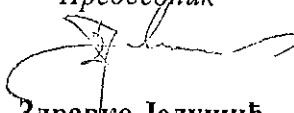
12

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на LXI седници од 28. фебруара 2020. године, поводом разматрања Предлога Плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу пре излагања на јавни увид са 49. седнице од 05.06.2019. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу са 78. (јавне) седнице Комисије за планове од 16.01.2020. 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: 35-226/2019-І
28. фебруар 2020. 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, 37/19 – др. закон и 9/20) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на LXI седници од 28. фебруара 2020. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ОНДРЕЈА МАРЧОКА И ТРГА ЈАНА АМОСА КОМЕНСКОГ У КИСАЧУ

1. УВОД

План детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу (у даљем тексту: План), обухвата део грађевинског подручја насељеног места Кисач, које припада Катастарској општини Кисач.

Планом је обухваћен простор површине од 8,37 ха.

Подручје које је обухваћено Планом се налази у централном делу насељеног места Кисач. Простор је окружен улицама Ондреја Марчока са западне стране, Јана Колара са северне стране, породичним стамбеним објектима уз Железничку улицу са источне стране и Тргом Јана Амаса Коменског са јужне стране.

Простор је изграђен породичним стамбеним објектима уз улице Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског, док је преостали део простора неизграђен.

Централни део простора, у обухвату Плана представља денivelисан терен (депресија) испуњен водом, у ком не постоји пешачки ни колски приступ. Простор је неуређен и обрастао самониклом вегетацијом.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу („Службени лист Града Новог Сада“, број 38/18), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXIX седници 29. августа 2018. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације насељеног места Кисач („Службени лист Града Новог Сада“ број 18/16) (у даљем тексту: План генералне регулације), који је утврдио да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације, и дефинисао претежне намене површина.

1.2. Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења и грађења усмеравајућег катрактера за израду Плана.

Простор који је обухваћен Планом, према Плану генералне регулације припада Урбанистичкој целини број 1 и намењен је за:

- породично становање (до П+1+Пк);
- централне садржаје;
- озелењени сквер;
- улицу.

Површине намењене становању су планиране спратности до П+1+Пк, индекса заузетости до 40%.

Основна правила за породично становање дефинишу следеће:

- спратност објекта до П+1+Пк, максимално три етаже;
- изградња једног стамбеног породичног објекта на парцели;
- индекс заузетости (ИЗ) је до 40%;
- могуће је формирати максимално три стамбене јединице;
- минимална површина парцеле за породично становање је 600 m^2 за изградњу слободностојећег објекта и минималне површине 400 m^2 ($2 \times 400 \text{ m}^2$) за изградњу двојног објекта на парцели;
- најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу слободностојећег објекта је 12 m^2 , а за изградњу двојних објекта је 10 m^2 .

„На грађевинским парцелама намењеним становању могу се планирати и пословни објекти, али са оним делатностима чије пословање не угрожава становање (административне, услужне и комерцијалне делатности, садржаји забаве, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијалног сектора, као и одређене делатности из производног занатства). Од пословних делатности изузимају се производне или привредне делатности, услужно-занатске делатности које угрожавају становање и околину, односно које их угрожавају буком, гасовима. Отпадом било које врсте и сл.

Иако насеље Кисач има типичну главну улицу (Улицу Словачку као примарни центар) уз коју се протежу сви значајнији објекти, централне функције нису дефинисане само линијски дуж ње, него и концентрисано у делу око Трга Јана Амаса Коменског који представља секундарни центар насеља Кисач. У Урбанистичкој целини 1, централне функције се додатно не планирају на одређеним парцелама, већ се централни садржаји могу планирати и у зонама породичног становања.

Већи озелењени сквер (парк) у Улици Јана Амаса Коменског, који се налази у блоку становања, а у близини школе и дечије установе, осим декоративних елемената партера и вегетације, треба да садржи и елементе за рекреацију, дечије игралиште и потребан урбани мобилијар.“

1.3. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила коришћења, уређења, грађења и заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне регулације, урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе планске документације, као и усклађивање са захтевима и потребама нових корисника овог простора.

Овај план садржи: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, релевантне нивелационе коте, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана. Утврђују се и мере заштите животне средине, правила и услови за рационално коришћење необновљивих и обезбеђење услова за боље коришћење обновљивих ресурса, заштита живота и здравља људи и заштита од елементарних непогода, ратних дејстава, стандарди приступачности којима се осигурава несметано кретање и приступ свим корисницима простора.

Овим планом омогућава се реализација садржаја којима се унапређује и побољшава квалитет коришћења предметног простора.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено Планом је у Катастарској општини Кисач, унутар границе којом су обухваћене целе парцеле бр. 880, 882, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914/1, 914/2, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950 и 951.

Површина обухваћена Планом је 8,37 ha.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Планирана намена простора и ограничавајући фактори за реализацију

Планско решење се ослања на смернице плана вишег реда, стање на терену, издату урбанистичку документацију и услове надлежних институција релевантних за израду Плана.

У складу са Планом генералне регулације, као и на основу детаљног разматрања, простор у обухвату Плана намењује се за породично становање, централне садржаје, уређену зелену површину и улицу.

Простор је првенствено намењен породичном становању са слободностојећим објектима. Доминира приватно власништво што у многоме утиче на све аспекте планског решења. Планом се задржавају изграђени објекти у обухвату Плана и стварају се услови за нову изградњу породичних објеката. Уз доминантну намену могуће је градити пословне објекте са широким дијапазоном делатности које не угрожавају становање.

Простор је изграђен породичним стамбеним објектима уз улице Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског, док је преостали део простора неизграђен. На обухваћеном простору, уз постојеће саобраћајнице, налазе се 32 грађевинске парцеле са изграђеним по једним стамбеним објектом, док су остале парцеле неизграђене.

Централни део простора у обухвату Плана представља денivelисан терен (депресија) испуњен водом. Простор је неуређен и обрастао самониклом вегетацијом.

На обухваћеном простору не постоји изграђена саобраћајна инфраструктура. Не постоји пешачки ни колски приступ унутрашњости блока. Јужна и западна граница посматраног подручја оивичене су постојећим саобраћајницама, улицама Ондреја Марчока и Трг Јана Амоса Коменског.

3.2. Концепција уређења простора и нумерички показатељи

Концепција уређења простора који је обухваћен Планом, базира се пре свега на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења и грађења простора утврђеним Планом генералне регулације, закључака из анализе постојећег стања, важеће урбанистичке документације, достављених услова јавних комуналних предузећа и осталих надлежних институција.

Уређење простора је, поред осталог условљено изграђеним објектима, наслеђеном структуром парцела и власништвом.

Простор је првенствено намењен породичном становању. Планом се задржавају изграђени објекти и стварају се услови за нову изградњу породичних објеката, као и пословних објеката различитих типова, чије делатности не угрожавају функцију становања.

Издваја се простор, у средишту блока, на коме се планира уређена зелена површина, као и парцеле намењене породичном становању, којима ће се изградњом нове саобраћајнице омогућити излаз на јавну саобраћајну површину.

Након сагледавања стања на терену, Планом су дефинисани основни елементи урбанистичке регулације простора.

Концепцијом планског решења издвојене су површине јавне намене за улицу и зелене површине. Површине осталих намена намењене су за породично становање и централне садржаје.

Утврђена су правила парцелације ради изградње објеката породичног становања. У оквиру зона становања омогућиће се обављање делатности из области пословања (трговине, услужно занатство, угоститељство, услужно – сервисне и друге делатности), које не угрожавају функцију становања. На овом простору није могуће реализовати делатности које угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

Дефинисано је инфраструктурно опремање простора, како би се задовољиле потребе садашњих и будућих корисника. Саобраћајна мрежа је дефинисана према стању на терену и функционалним захтевима у складу са наменом.

Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

| Намена | Површина (ha) | Удео (%) |
|---|----------------|------------|
| Површине јавне намене | 3,16 ha | 37,17 |
| Саобраћајне површине | 0,63 ha | 7,52 |
| Уређена зелена површина | 2,40 ha | 28,23 |
| Површине осталих намена | 5,34 ha | 62,82 |
| Породично становање | 5,00 ha | 58,82 |
| Централне функције | 0,34 ha | 4,00 |
| Укупна површина обухвата Плана | 8,37 ha | 100 |

3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

3.3.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- улица: делови парцела бр. 880, 882, 902, 904, 927, 928;
- уређена зелена површина: цела парцела број 940 и делови парцела бр. 927, 928, 938.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу " План регулације површина јавне намене", важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовину улице или у односу на постојеће границе парцела. Осовина улице дефинисана је координатама осовинских тачака. На површинама осталих намена дате су могуће (предложене) границе парцела са знацима обавезног припајања који су последица предложене парцелације.

3.3.2. План нивелација

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 79,90m до 82,50m. Најнижи терен је у средишњем делу блока, на парцели број 928, где је планирано насипање. У средишњем делу уређене зелене површине насути терен на коту 81.80m, на источном на коту 82.00m. Западно од уређене зелене површине је улица која се планира на највишем терену, а западно од ње постојећи терен се задржава у висинском погледу. Потребна количина насипања утврдиће се пре реализације Плана, када је

потребно извршити детаљно снимање терена у висинском погледу. На основу расположивих података срачуната је приближна количина насипања и износи око 70000m^3 . У даљој разради зелену површину уредити као благо заталасан терен.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине улице,
- интерполована нивелета,
- нагиб нивелете.

3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћен простор повезан је са уличном мрежом Кисача преко улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског.

Планирано саобраћајно решење заснива се на пројекцијама потреба, створеним условима, могућностима повезивања са саобраћајном мрежом у окружењу и могућностима рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. У Плану је дат акценат на повећавању безбедности саобраћаја и на решавању првенствено пешачких и бициклических кретања.

Предложена улица се у највећој мери ослања на постојећу границу суседних парцела. Планирана ширина улице је око 15 m у оквиру које ће се налазити коловоз ширине 5,0 m и обострани тротоари минималне ширине 2,0 m.

Бициклическу стазу и паркинг за бицикле је могуће изградити у оквиру планираног јавног парка са приступом са Трга Јана Амоса Коменског.

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у Р1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. Изузетак је једино подужни паркинг наспрам планираног јавног парка који ће се налазити у оквиру јавне површине улице и биће намењен првенствено корисницима планираног јавног парка. Капацитет овог паркинга је 20 паркинг места за путничке аутомобиле.

Нова саобраћајница је дефинисана осовинским тачкама како је то дато на графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у Р 1:1000. У овом графичком приказу дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Водоводна мрежа изграђена је у свим улицама које окружују предметни простор са профилима $\varnothing 100 \text{ mm}$ и $\varnothing 150 \text{ mm}$.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила $\varnothing 100 \text{ mm}$ у новопланираној улици, са повезивањем на постојећу мрежу.

Унутар парка омогућава се реализација водоводне мреже, као и чесми.

Евентуалне потребе за технолошком водом, у сврху заливања и одржавања зеленила унутар парка, решиће се преко бушених бунара, са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

Постојећа и планирана водоводна мрежа, омогућиће несметано снабдевање водом свих будућих садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Канализациона мрежа отпадних вода у Кисачу није реализована. Отпадне воде се одводе у септичке јаме на парцели корисника.

Планом генералне регулације планирана је изградња канализационе мреже отпадних вода у свим постојећим улицама које окружују предметни простор. Укупно прикупљене воде биће оријентисане на планирану црпну станицу ЦС 2, у Железничкој улици.

Овим планом, предвиђа се изградња канализационе мреже отпадних вода у новопланираној улици, профила $\varnothing 250 \text{ mm}$ са оријентацијом ка југу, односно ка планираној мрежи на Тргу Јана Амоса Коменског.

Атмосферска канализација у виду отворених уличних канала реализована је у свим постојећим улицама, које окружују предметни простор. Укупно прикупљене воде одводе се ка мелиорационим каналима који функционишу у склопу мелиорационог слива "Јегричка".

Велики део предметног простора тренутно представља природну депресију, која је делимично испуњена водом.

Планира се потпуно насипање депресије.

У новопланираној улици предвиђа се изградња отворених уличних канала за прихват и евакуацију атмосферских вода. Отворени канали изградиће се са обе стране улице и биће оријентисани ка југу, ка постојећем отвореном каналу на Тргу Јана Амоса Коменског. У делу новопланиране улице, где се отворени канали налазе испод планираних паркинга планира се њихово зацевљење.

Унутар парка не планира се изградња атмосферске канализације, с обзиром на планирано уређење и озелењавање.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 81,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 78,50 m н.в.

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

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Футог". Од ове 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.

Већи део подручја у стамбеним зонама је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Објекти из зоне породичног становања ће се прикључити на постојећу или планирану нисконапонску мрежу, а објекти из зоне централних садржаја ће се прикључити на постојећу ТС „Школа“ (која је изграђена у оквиру комплекса основне школе, изван обухвата Плана). Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. 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 планирани су 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 из градске гасне мреже средњег притиска који полази од Главне мерно-регулационе гасне станице (ГМРС) „Руменка“, па све до мерно-регулационе гасне станице (МРС) МРС „Кисач“. Из ове МРС

ће полазити дистрибутивна мрежа притиска до 4 bar са које 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. Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

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

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења 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 производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта;
- на постојећим објектима (уз сагласност пројектанта објекта или Друштва архитеката Новог Сада);
- на постојећим и планираним објектима - на препустима у форми ограде или надстрешнице;
- на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, у планираном парку), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објектата 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 и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 15 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

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

3.4.4. Мере енергетске ефикасности

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.

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

3.4.5. 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 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. 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). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

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.

На 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 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.

3.5. План уређења зелених и слободних површина

Зеленило у оквиру површина јавне намене

Хортикултурно обрађене површине конципиране су тако да задовоље већину потреба посетилаца свих узраста.

На простору у обухвату Плана, поред постојећег зеленила, које се у највећој мери јавља у оквиру уређених окућница са предбаштама и обрадивих површина у дубини парцела, планира се већа уређена зелена површина (парк) позиционирана у централном делу блока.

Постојећу вегетацију неопходно је валоризовати и најквалитетнију задржати и допунити новим школованим садницама лишћарске и четинарске вегетације.

Улично зеленило ће се организовати спрам садржаја попречних профила саобраћајнице.

Пејсажно уређена зелена површина унутар блока (парк) треба да садржи елементе претежно високе аутохтоне вегетације, веће травнато ливадске површине и др. С обзиром на то да је терен денivelисан, планира се насипање истог до одговарајућих висинских кота представљених на графичком приказу, како би се добила благо валовита површина у оквиру које се планирају различити садржаји. Дозвољено је одступање од планираних нивелационих кота датих Планом како би се формирао природнији амбијент.

Зеленило у оквиру површина осталих намена

Велики део зеленог фонда на простору у обухвату Плана чини зеленило у оквиру окућница. Уређене предбаште, вртови и воћњаци у намени породичног становања могу на нивоу насеља да обезбеде висок проценат заступљености зеленила.

Простор намењен централним садржајима адекватно озеленити у складу са наменом простора и изгледом планираних објеката, уз поштовање параметара везаних за квалитет зеленила.

3.6. Заштита градитељског наслеђа и природних добара

У обухвату Плана нема заштићених културних, као ни природних добара.

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

3.7. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

На простору Плана планирају се мере које ће се предузети за смањење или спречавање штетних утицаја на животну средину.

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18 95/18 - др. закон и 95/18 - др. закон), приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

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

Мере заштите ваздуха

Заштита ваздуха на обухваћеном 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), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Реализација планиране уређене зелене површине, као и озелењавање парцела породичног становања допринеће побољшању микроклиматских услова обухваћеног простора.

Мере заштите вода

Заштита, унапређење и управљање водама треба да буде у складу са одредбама Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област .

Мере заштите вода обухватају следеће:

- атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије;
- за атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг и сл.) пре улива у канализациону мрежу предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник);
- санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

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 .

Неопходно је предузимање следећих мера:

- уредити централни, неуређени, денивелисани терен,
- решити проблем постојећих септичких јама које представљају значајне загађиваче земљишта и подземља,
- спречити неадекватно одлагање отпадних материја, стимулисати поновну употребу и рециклажу отпадних материја,
- контролисано примењивати агротехничке мере заштите биља.

Мере заштите од буке

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

Заштита од буке у животној средини оствариће се применом следећих мера заштите:

- поштовањем граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- озелењавањем дела простора према оближњој железничкој прузи,
- формирањем дрвореда дуж саобраћајница,
- обезбеђивањем услова за смањење штетног деловања буке применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животи и радни простор.

Заштита од отпадних материја

У циљу правилног управљања отпадом неопходно је да поступање са отпадним материјама буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада („Службени гласник РС”, број 56/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14). У складу са чланом 5. Правилника, број потребних посуда у режиму уклањања отпада једном недељно, за индивидуални тип становања износи: од 1 до 4 члана домаћинства - једна пластична канта запремине од 120 l, 4 до 7 чланова домаћинства – две пластичне канте запремине од 120 l и за више од 7 чланова, 3 пластичне канте запремине од 120 l.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору,
- стимулисати компостирање органског отпада ради добијања ђубрива (остаци воћа и поврћа, љуске од јајета, лишће итд.).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у

зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

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

Потребно је:

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следеће прописе:

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

Инжењерско – геолошке карактеристике и природне карактеристике

Категорије терена према погодности за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана, заступљен је терен погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 2,5-2,0 kg/cm²).

Могућа је градња свих врста објеката, изузев посебно осетљивих конструкција.

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини лесна суглина (лесна структура уништена деловањем подземне воде, али без транспорта; кохезија и угао унутрашњег трења у односу на лес нешто нижи).

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на обухваћеном простору је чернозем на лесу и лесо-ликим седиментима, оглејени-карбонатни.

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.

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 .

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

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 $0,81\text{-}1,31 \text{ m/s}$.

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS, што је потребно проверити истражним радовима.

3.8. Мере заштите од ратних дејстава

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

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

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

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.

У вези мера заштите од ратних дејстава нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

На простору унутар границе Плана претежно се планирана изградња породичних стамбених објеката, 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.

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, погодност терена за изградњу, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

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.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим објектима, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

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

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

Приликом изградње стамбених 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.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, 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).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је 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 – др. закон, 87/18 – др. закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени лист РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за

инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени лист РС“, број 3/18), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени лист РС“, број 1/18), и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од удара грома

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

3.10. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“ број 22/15).

Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

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

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација је основ за утврђивање услова за формирање грађевинских парцела. Постојеће парцеле се могу задржати, могуће је спајање са суседном парцелом, као и деоба постојећих парцела на нове парцеле.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских 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.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се да се припоје суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Не условљава се максимална површина парцеле. Парцеле се могу делити до најмање парцеле према планом дефинисаним параметрима, а могу се укрупњавати без ограничења.

Обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за јавне површине.

Уличне ограде морају бити усклађене са оградама у окружењу. Ако се објект налази на регулационој линији, на преосталом делу уличног фронта могу се подизати зидане ограде висине до 1,80 m.

Могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле износи 10%.

4.1.2. Правила грађења по планираним наменама

Централни садржаји

Постојеће објекте намењене пословању на парцелама бр. 938 и 939 могуће је задржати, а у случају изградње нових објеката или у случају реконструкције или доградње постојећих, максимална спратност је до П+1 (повишене спратне висине приземља до 4 m). Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена.

У оквиру ове намене може се планирати изградња објеката са садржајима у оквиру културних, образовних, услужних и сличних делатности. У оквиру комплекса могу да се планирају и садржаји пословања и комерцијалних делатности, као пратеће делатности, затим недостајуће јавне службе које ће допринети афирмацији и одржавању центра.

Становање може бити заступљено до 30% бруто површине новог објекта.

Максимални индекс заузетости је до 50%.

Грађевинска линија у случају изградње нових објеката, дата је на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Правила парцелације

Минимална површина грађевинске парцеле на којима се планирају објекти централних садржаја је 600 m², а минимална ширина уличног фронта 12,0 m (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10% за наведене урбанистичке параметре.

Максимална површина се не ограничава. Највећа дозвољена ширина грађевинске парцеле је 36 m.

Препоручује се да се приликом реконструкције или изградње новог објекта формира унутрашње зелено двориште. Високо зеленило требало би да покрије најмање 30% парцеле.

Породично становање

У оквиру породичног становања планира се изградња једног стамбеног породичног објекта на парцели. На грађевинским парцелама намењеним становању могу се реализовати и пословни објекти, али са оним делатностима чије пословање не угрожава становање (административне, услужне и комерцијалне делатности, садржаји забаве, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, као и одређене

делатности из производног занатства). Од пословних делатности изузимају се производне или привредне делатности које угрожавају становање и околину, односно све оне делатности које их угрожавају буком, гасовима, отпадом било које врсте и сл.

У оквиру ове намене могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интегрисали у основну намену. За реализацију других садржаја, комплементарних становању, морају бити, уз поштовање норматива за те делатности, примењена и сва правила уређења и грађења утврђена за изградњу објекта породичног становања.

Правила парцелације

Минимална површина грађевинске парцеле на којима се планирају слободностојећи објекти је 600 m^2 , а минимална ширина уличног фронта $12,0 \text{ m}$ (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10% за наведене урбанистичке параметре.

За двојне објекте, минимална површина парцеле је 400 m^2 ($2 \times 400 \text{ m}^2$), а минимална ширина уличног фронта је $2 \times 10,0 \text{ m}$, уз дозвољену толеранцију до 10% за наведене урбанистичке параметре.

Максимална површина парцеле за породично становање се не ограничава. Највећа дозвољена ширина грађевинске парцеле је 36 m .

Парцеле постојећих објеката као и затечене парцеле, настале препарцелацијом пре доношења овог плана, које имају површину мању од 600 m^2 могу се задржати. Парцеле које имају површину мању од минималне површине прописане овим планом а које се као такве могу задржати су парцеле бр. 903, 917, 924, 925 и 948.

Постојеће грађевинске парцеле које имају ужи фронт од најмање дозвољеног прописано овим планом могу се задржати, а то су парцеле бр. 926 и 893.

Правила грађења

Положај објекта на парцели зависи од постојећег стања на парцели и начина изградње на суседним парцелама.

У оквиру парцеле могуће је формирати максимално три засебне јединице. Постојеће породично становање се задржава уз могућност реконструкције до максимално планираних параметара.

У случајевима да се на парцели планира и пословна делатност, укупан број стамбених и пословних јединица је три. На постојећој грађевинској парцели, чија је површина мања од најмање површине утврђене овим планом, објекат може да има две јединице (стамбене и/или пословне).

Максимално планирана спратност главног стамбеног објекта за нову изградњу је П+1+Пк (висина надзетка је до $1,60 \text{ m}$). Главни објекат пословне намене може бити максималне спратности до П+1+Пк, са косим кровом без надзетка. Максимална развијена корисна површина објеката на парцели (нето) износи 480 m^2 .

Подрумске или сутеренске етаже се услед високих подземних вода не препоручују, али је могућа њихова изградња уз адекватне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Уколико се изграде, могу се наменити искључиво за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

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.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор, 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.

Индекс заузетости је до 40%. На затеченим парцелама мањим од 600 m² (парцеле бр. 903, 917, 924, 925, 948) индекс заузетости парцеле је до 50%.

Положај објекта треба прилагодити конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима. Грађевинска линија у зони изграђених породичних стамбених објеката се у највећој мери поклапа са регулационом линијом. За планиране објекте у овој зони, растојање грађевинске од регулационе линије утврђује се на основу позиције већине изграђених објеката. Положај грађевинске линије на неизграђеним парцелама приказана је у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Паркирање или гаражирање возила се мора обезбедити на парцели према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника. Ради приступа у дворишне делове парцела, обезбедити прилаз минималне ширине 2,5 m.

Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² пословног простора. Могућа је изградња приземне гараже у дворишном делу парцеле, са кровом нагиба до 10%, са падом према парцели корисника.

На истој грађевинској парцели могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта.

Услови за обликовање објеката

Породични стамбени објекти се планирају са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка или са назитком, а простор у оквиру волумена крова може се користити као таван или имати другу намену (становање, пословање). Максималан нагиб кровних равни је 33°. Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15 %).

Одводњавање атмосферских вода не сме се изградњом крова усмеравати ка суседној парцели, односно одводњавање атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада површинама остале намене, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m. На парцелама ширим од 15 m, отварање високопарпетних прозора на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од граница суседне парцеле, која припада површинама остале намене, минимално 1,00 m. На зиду који се налази на међи са суседном парцелом, могу се постављати отвори у складу са традицијом панонске куће, односно са парпетом минималне висине 1,8 m на оставама, комуникационим и

санитарним просторијама. Просторије за пословање и боравак - собе, кухиње и трпезарије не могу имати отворе на том зиду.

За изграђене породичне стамбене објекте, чија међусобна удаљеност и растојање до границе суседне парцеле износи мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима - грађевинске елементе (еркере, улазне надстрешнице са и без стубова и сл.), примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15). Спратни испади, еркери, балкони и надстрешнице не могу прелазити регулациону линију.

Изглед нових објеката што је могуће више уклопити и усагласити са традиционалним објектима. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, остава, гаража, котларница и сл.), као и приземних пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

Није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Паркирање је обавезно у оквиру парцеле, може бити слободно или у приземној гаражи, са кровом благог нагиба до 10 %, са падом према парцели корисника.

Ограде на парцелама се усклађују са оградама у окружењу. Ако је објекат повучен од регулационе линије, ограда може бити зидана или жива ограда.

Услови за изградњу економских објеката

Део парцеле у појасу ширине око 25 m од регулације улице сматра се стамбеним делом парцеле, а остатак економским делом парцеле.

Дозвољава се изградња економских објеката на парцели, смештених у економском делу парцеле, чија је максимална спратност II, са косим кровом до 40°.

На стамбеном делу парцеле дозвољена је изградња једног стамбеног објекта и помоћних објеката (летње кухиње, млекаре, магацина хране за сопствене потребе и сл.).

У оквиру економског дела парцеле могу се градити следећи објекти:

- објекти за гајење животиња, пратећи објекти за гајење животиња (испусти за стоку, бетонске платформе за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење ђубришта);
- објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, сило јаме и сл.);
- објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви);
- објекти за машине и возила, пушнице, сушионице, магацини хране и сл.;

- производни, односно пословни објекти који задовољавају услове заштите животне средине, тј. који својим деловањем – буком, гасовима, отпадним материјама не утичу негативно на примарну функцију – становање;
- објекти за производњу енергије из обновљивих извора за сопствене потребе (постављање соларних панела, изградња мањих постројења за прераду биомасе, издвајање биогаса из биљног и животињског отпада, за искоришћење геотермалне енергије и сл.).

Међусобна растојања економских објеката зависе од организације економског дворишта, с тим да се прљави објекти могу постављати само низ ветар у односу на чисте објекте.

Минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 10 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара. Ако се економски део једне парцеле непосредно граничи са стамбеним делом друге парцеле, растојање између нових објеката утврђује се применом ових правила о минималном растојању.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање између помоћних и економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,00 m. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,00 m.

Оставе, гараже, летње кухиње, млекаре и сл. који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта или у оквиру помоћног објекта на парцели корисника.

Пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, сточне стаје, ђубришта, магацини хране за стоку и сл., граде се на економском делу парцеле.

Економски и помоћни објекти морају бити изграђени од ватроотпорног материјала, могу се градити без ограничења габарита, као приземни објекти са или без подрума.

Услови и начин држања и заштита домаћих животиња у некомерцијалне сврхе уређују 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 16/18).

Услови за озелењавање

Улично зеленило

Позиција стабала у оквиру регулације саобраћајнице усклађена је са колским улазима у дворишта, позицијом планираних паркинг места и трасама инфраструктурних инсталација.

Уличне дрвореде треба да чине стабла аутохтоне високе лишћарске вегетације, густих и широких крошњи, отпроне на аерозагађења.

Уређена зелена површина (парк)

Планирају се три улаза у парк: два са југе стране, од којих један (западни) представља главни, док је други (источни) споредни, и један са западне стране, из новопланиране улице. Улазе у парк треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом. Од планираних улаза пружају се стазе повезане у мрежу пешачких комуникација. Ове стазе повезују све делове парка и његове планиране садржаје. Главна пешачка стаза ширине мин. 3 m пружа се дијагонално од главног улаза ка унутрашњости парка. Поред главне,

планиране су споредне стазе у ширини од мин. 1,5 m, кружна која се пружа ободом парка и мање, попречне стазе које повезују главну са кружном стазом. Поред наведених стаза, могуће је увођење и других, мањих стаза које би биле у функцији повезивања садржаја парка. Све стазе треба да су поплочане природним аутохтоним материјалима отпорним на хабање.

Слободне зелене површине добијене формирањем мреже пешачких комуникација треба озеленети аутохтоним врстама биљака у комбинацији са алохтоним (декоративним) врстама на најистакнутијим местима. Ободом парка планира се густ заштитни појас од високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације. У западном делу парка, на месту где је планирана саобраћајница највише закривљена, уместо високе вегетације, планира се поставка декоративног цветног партера у комбинацији са ниским шибљем, како би се отвориле визуре ка остатку улице и самим тим побољшала прегледност возачима.

Унутар парка високо зеленило планира се дуж стаза и око планираних садржаја, док се декоративни цветни партери и ниско декоративно шибље планирају на местима које треба додатно нагласити (улази у парк, места укрштања стаза, простори за миран одмор и сл.). Слободне травнате површине планиране су за различите садржаје. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дате су оквирне зоне у оквиру којих је могуће организовати ове садржаје.

У оквиру зоне спорта и рекреације могућа је поставка теретане на отвореном, терена за одбојку, баскет, сквош, бадминтон или неких других спортских елемената у зависности од жеља и потреба околног становништва.

Зона дечијих игралишта намењена је за поставку елемената за игру деце (дрвене кућице са тобоганима, клацкалице, љуљашке, пешчаници и сл.), као и за слободне травнате површине на којима деца могу да се играју. Приликом избора врста за озелењавање овог простора треба водити рачуна да то не буду алергене и врсте са бодљама и отровним плодовима, како се не би угрозила безбедност деце.

Зона окупљања и мирног одмора планирана је у централном делу парка. У оквиру ове зоне могућа је поставка поплочаног платоа на ком је могуће организовати различите догађаје. Поред платоа, могуће је увести и друге садржаје у функцији окупљања (терасе, амфитеатар и сл.).

На слободним травнатим површинама на којима се не планирају никакви садржаји, могуће је организовати групне тренинге, ликовне колоније и сличне активности.

Мању зелену површину западно од планираног парка и новопланиране саобраћајнице, треба уредити на начин да она представља мање одмориште за кориснике простора. У оквиру исте, могуће је поставити салетлу или неку другу врсту мобилијара, паркинг за бицикле и сл.

Зеленило у оквиру површина осталих намена

Приликом уређења кућног врта препоручује се употреба декоративне лишћарске и четинарске вегетације, а у делу парцеле могуће је формирати воћњак или повртњак. Декоративним солитерним врстама могуће је нагласити неке делове дворишта.

Прилазе и улазе у објекте централних функција нагласити декоративном вегетацијом, а на слободним површинама унутар блока препоручује се употреба високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се створе услови за пријатан боравак корисника простора. Минимум 30% од слободних површина треба да буде под зеленилом.

Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања објеката и начином коришћења слободног простора парцеле.

При озелењавању користити вегетацију која је претежно аутохтона и отпорна на висок ниво подземних вода.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- 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, 41/18 - др. закон, 87/18 и 23/19),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18, и 87/18 - др. закон), и осталим прописима који регулишу ову област
- 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).

На прелазу тротоара преко коловоза 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). Тротоари су минималне ширине 2,0 m. У зони пешачких прелаза минимална ширина тротоара и пешачких стаза је 3,0 m на дужини не мањој од 3,0 m. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће.

Изградњу јавних паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. 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, и SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Коловозни застор није условљен и могуће га је извести у складу са захтевима инвеститора.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину иако није назначен у графичком приказу. 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.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу.

Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака, 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 стамбених објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

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

4.2.2. Услови за изградњу и прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 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.

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране

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

Водоводни прикључци

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

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

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

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm.

Трасе фекалне 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 од 0,7 до 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

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

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

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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 лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за 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.

5. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

У циљу обезбеђивања одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или се планира 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. Уколико не постоји могућност прикључења на електроенергетску мрежу, снабдевање се може решити употребом локалних извора (агрегата) и обновљивих извора енергије (фотонапонски колектори, мали ветрогенератори). 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.

6. 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 простор за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

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. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Кисач - План намене земљишта | A3 |
| 2. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације | 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. План зеленила..... | 1:1000 |
| 7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила..... | 1:1000 |
| 8. Попречни профили улица | |
| 3. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама. | |

План детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, 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.

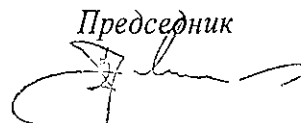
По један примерак потписаног оригинала Плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

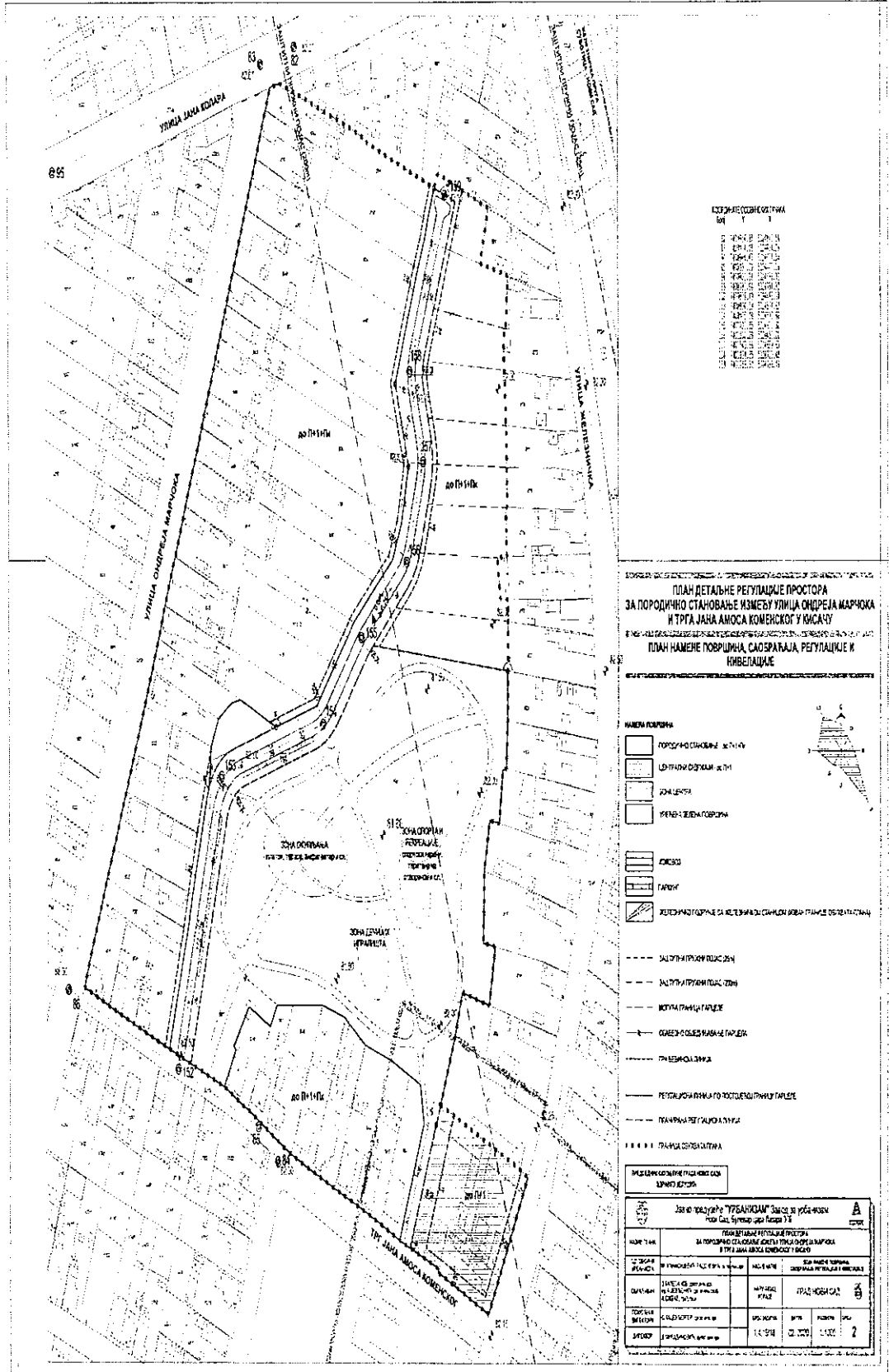
Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

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: 35-226/2019-I
28. фебруар 2020. године
НОВИ САД

Председник

Здравко Јелушић



СВОЈИНСКО ПРАВО

| | | | | | | | | | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 |
| 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 |
| 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 |
| 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |
| 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 |
| 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 |
| 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 |
| 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 |
| 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |

ПЛАН ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА
ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ОНДРЕЈА МАРЧОКА
И УЛИЦЕ ЈАНА АМОСА КОМЕНСКОГ У КИСАЉУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И
КИБЕЛОРАЈЕ

- НАМЕНА ПОВРШИНА
- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - ЖИТНИ
 - СТОЈИШТЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
 - ЗОНА ПАРКОВИ
 - УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
- СИСТЕМ
- ДИЈАГНОЗА
 - ГАРДЕН
 - РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА РЕКРЕАЦИЈУ, СПОРТИНСКИ И ПАРКОВИ
- НАЈБОЉИ ПРОЈЕКЦИЈА
- НАЈБОЉИ ПРОЈЕКЦИЈА
- ИСТОЧНА ГРАНИЦА
- ОБИЈЕДНЕНО НАМЕНА ГРАНИЦА
- ГРАНИЦА СТОЈИШТЕ
- РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ПОСТОЈЕЋИ ПАРКОВИ
- ПАРКОВИ РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА
- ГРАНИЦА СТОЈИШТЕ



УРЕЂИВАЧКА ОРГАНИЗАЦИЈА

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

| | | | | |
|--|-----------------------------|------------------------------|---|-------------------------|
| НАМЕНА ПОВРШИНА | ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - ЖИТНИ | СТОЈИШТЕ ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ | ЗОНА ПАРКОВИ | УРЕЂЕНА ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА |
| СИСТЕМ | ДИЈАГНОЗА | ГАРДЕН | РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА РЕКРЕАЦИЈУ, СПОРТИНСКИ И ПАРКОВИ | |
| НАЈБОЉИ ПРОЈЕКЦИЈА | | | | |
| ИСТОЧНА ГРАНИЦА | | | | |
| ОБИЈЕДНЕНО НАМЕНА ГРАНИЦА | | | | |
| ГРАНИЦА СТОЈИШТЕ | | | | |
| РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЗА ПОСТОЈЕЋИ ПАРКОВИ | | | | |
| ПАРКОВИ РЕГУЛАЦИЈА ПОВРШИНА | | | | |
| ГРАНИЦА СТОЈИШТЕ | | | | |

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

ДИЗАЈНЕРСКИ БУРО

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-226/19
Дана: 05. 06. 2019. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО
СТАНОВАЊЕ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ОНДРЕЈА МАРЧОКА И ТРГА ЈАНА АМОСА
КОМЕНСКОГ У КИСАЧУ ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, обављена је на 49. седници Комисије за планове одржаној 05.06.2019. године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, у великој сали на трећем спрату.

49. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Нада Милић, секретар Комисије, Радосав Шћепановић, члан Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, 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 детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, усвојена је на XXXIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. августа 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 38/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу био је на раном јавном увиду у периоду од 24.09.2018. године до 08.10.2018. године.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 49. седници одржаној 05.06.2019. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу 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 и 31/19).

Комисија за планове сматра да је потребно допунити Нацрт плана са изводом из Плана генералне регулације насељеног места Кисач („Службени лист Града Новог Сада“ број 18/16) као планског документа ширег подручја. Такође, Комисија сматра да је Нацрт плана потребно допунити са условима који се односе на реализацију парковске површине тако да се приликом израде техничке документације даје могућност одступања од положаја и ширина пешачких стаза осим положаја улаза/излаза у планирани парк. Дозвољено је одступање од планираних нивелационих кота датих планом како би се формирао природнији амбијент.

Комисија за планове сматра да је Нацрт плана потребно допунити са условима за формирање парцела у зони централних садржаја као и условима за озелењавање и паркирање.

У правилима грађења за објекте породичног становања потребно је прецизирати услове за формирање равног крова.

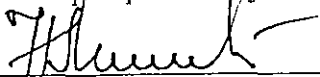
Комисија за планове прихвата став обрађивача изнет на 49. седници Комисије, одржаној 05.06.2019. године, да се планира могућност реализације заливног система у оквиру парковске површине.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи 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 и 31/19).

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

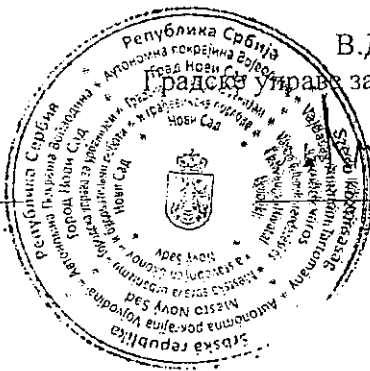


Нада Милић, дипл.инж.арх.

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-35-226/19
Дана: 16. 01. 2020. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ ИЗМЕЂУ
УЛИЦА ОНДРЕЈА МАРЧОКА И ТРГА ЈАНА АМОСА КОМЕНСКОГ У
КИСАЧУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 78. (јавној) седници која је одржана дана 16.01.2020. 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 детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу.

78. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Антонио Сандики, Радосав Шћепановић и Васо Кресовић чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу усвојена је на XXXIX седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 29. августа 2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 38/18) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу био је на раном јавном увиду у периоду од 24.09.2018.године до 08.10.2018.године

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу израдило је ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу, Комисија за планове извршила је на 49. седници одржаној 05.06.2019. године и том приликом дала позитивно мишљење на исти.

Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амаса Коменског у Кисачу изложен је на јавни увид у периоду од 11. децембра 2019. године до 09. јануара 2020. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 11. децембра 2019. године). У току јавног увида није било примедби што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 78. (јавној) седници, одржаној 16.01. 2020. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 11.12.2019. године заједно са текстом оглашавања јавног увида) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида није поднета ни једна примедба на Нацрт плана детаљне регулације простора за породично становање између улица Ондреја Марчока и Трга Јана Амоса Коменског у Кисачу.

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.

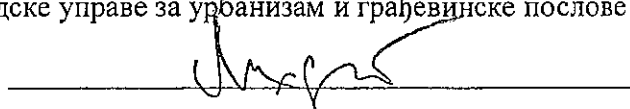
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

В.Д. Начелника



Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.



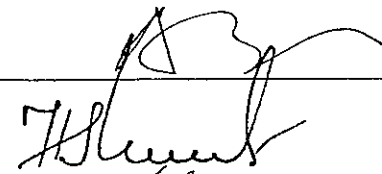
Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

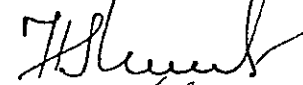
1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.



2. Антонио Сандики, дипл.инж.маш.



3. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер



4. Радосав Шћепановић, дипл. инж. арх.

