

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-291/2021-II
Дана: 02. септембра 2021. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, са Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-291/2021-II од 02. септембра 2021. године, с молбом да се Предлог плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.

ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милош Вучевић

Милош З. Вучевић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 76. седници одржаној 02. септембра 2021. године, поводом разматрања Нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, доноси

З А К Л Ј У Ч А К

I. Утврђује се Предлог плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду.

II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, пре излагања на јавни увид, Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :

" 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 124. седнице од 08.04.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду са 138. (јавне) седнице Комисије за планове од 22.07.2021. године.

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

III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :

– Милован Амићић, члан Градског већа Града Новог Сада,
а за повереника :

– Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број : 35-291/2021-II
Дана : 02. септембра 2021. године
Н О В И С А Д

ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милош Вучевић

Милош Вучевић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2021-356
11. јун 2021. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана детаљне регулације.

ВД ЗАМЕНИЦЕ НАЧЕЛНИЦЕ

Дана Матовић

Danica Matovic

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на __ седници __ године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата подручје које се налази у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине 4,10 ha.

Обухваћени простор налази се између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у непосредној близини изузетно атрактивних садржаја Новосадског сајма, као и зоне вишепородичног становања „Нове Детелинаре“.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана садржан је у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи, којим је прописано да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XV седници 26. јануара 2017. године.

На основу Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06), простор који је обухваћен Планом намењен је за општеградски центар.

Обухваћени простор је сагледан и дефинисан кроз План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка и 9/20), (у даљем тексту: План генералне регулације), који представља плански основ за израду Плана. Планом генералне регулације утврђено је да је обухваћени простор претежно намењен за општеградски центар, утврђена је основна мрежа саобраћајница и примарних инфраструктурних праваца, као и смернице за уређење и изградњу.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

План вишег реда, односно ширег обухвата је План генералне регулације који дефинише концепт уређења за простор у обухвату овог плана.

„Правила за уређење површина осталих намена по просторним целинама

Просторна целина 5 – стамбена зона нова Детелинара

Центри

Најзначајнија површина намењена општеградском центру заузима урбанистички блок 321, уз Улицу браће Поповић. На овом простору планирају се централне функције које ће својим садржајима задовољити потребе становника у окружењу, али и ширег простора, односно града.

У зони постојећег породичног становања, како би се омогућила лакша реализација, планира се вишепородично становање средњих густина, спратности до П+5+(6.пов).

На остатку простора планирају се стамбени, пословни или објекти комбинованих намена спратности до По+П+7, где је у приземљу објеката обавезна пословна намена. Објекти могу бити и чисто пословни.

Планом детаљне регулације утврдиће се тачне површине јавне намене.

Стационирани саобраћај је обавезно решити у оквиру парцеле, у подрумској етажи, у складу са нормативима и правилницима за изградњу гаража, испод целе парцеле, где се број подземних етажа не ограничава.“

3. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, заштите простора, а на основу смерница утврђених Планом генералне

регулације, анализе 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 корисника простора.

Овакво планско решење ће умањити сложеност примене Плана и омогућити бржу реализацију на обухваћеном простору, ускладити реализована просторна решења са новим потребама корисника и усмеравајућим правилима датим кроз План генералне регулације. Овај план садржи: границу и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену површина, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 6882, на пресеку осовина Улица браће Поповић и Илије Бирчанина. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице браће Поповић до осовинске тачке број 7877, на пресеку са осовином Улице Бранка Бајића. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранка Бајића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 6458 и 6459/1, затим скреће ка југоистоку, прати претходно описан правац и границу парцела бр. 6458 и 6459/1 до пресека са правцем који је паралелан Улици Бранка Бајића на растојању од 25,5 m. Од ове тачке у правцу југозапада граница прати претходно описан правац до пресека са правцем који је паралелан граници парцеле бр. 6458 и 6459/1 на растојању од 18,5 m, затим скреће ка северзападу, прати претходно описан правац до пресека са осовином Улице Бранка Бајића. Даље, граница скреће ка југозападу, прати осовину Улице Бранка Бајића и долази до осовинске тачке број 9865 на пресеку са осовином Улице Илије Бирчанина. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Илије Бирчанина и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 4,10 ha.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор обухваћен овим планом одликује наслеђена матрица улица, приземни објекти породичног становања, пословања и објекти вишепородичног становања спратности П+4+Пк. Породично становање је заступљено уз Улицу Илије Бирчанина и у већој мери уз Улицу Бранка Бајића. На потезу уз Улицу Бранка Бајића објекти породичног становања су дотрајали и у лошем су стању. Поред породичног становања уз Улицу Бранка Бајића налазе се два реализована објекта вишепородичног становања новијег датума. На овом простору почео је процес постепене реконструкције објеката породичног становања у вишепородично становање са пословањем.

На простору између улица Бранка Бајића и Браће Поповић налазиле су се дотрајале индустријске хале и магацини некадашњег пословања који су делом порушени. Уз Улицу браће Поповић се налазе објекти пословно-трговачког и угоститељског карактера (станица за снабдевање горивом, салон аутомобила, ресторан, баракe и киосци брзе хране).

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА КОНЦЕПЦИЈОМ УРЕЂЕЊА И ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Подела простора на урбанистичке целине

У складу са наслеђеним карактеристикама простора, као и планираном наменом, простор у обухвату Плана дели се на две урбанистичке зоне:

- зону вишепородичног становања високих густина и
- зону општеградског центра.

Зона вишепородичног становања високих густина обухвата западни део простора обухваћеног Планом, оријентисаног ка улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића. На овом простору су планирани објекти намењени вишепородичном становању високих густина са садржајима намењеним становању са пословањем у приземљу објеката и станици за снабдевање горивом.

Источна зона обухвата простор између улица Браће Поповић и Бранка Бајића. У овој зони планира се јединствен комплекс намењен општеградском центру унутар кога се планирају садржаји намењени пословању и становању.

1.2. Концепција уређења простора

Концепција просторног уређења заснива се на истицању атрактивности локације у суседству Мастер центра Новосадског сајма, тако да се садржајима општеградског центра дуж улица Бранка Бајића и Браће Поповић линеарним пружањем повежу са Булеваром Европе и формирају амбијент локално препознатљивог карактера.

Планом се обухваћени простор намењује општеградском центру, вишепородичном становању високих густина са пословањем, станици за снабдевање горивом, уређеној јавној површини и саобраћајним површинама.

Простор у обухвату Плана чини јединствену просторну целину коју окружује релативно правилна саобраћајна мрежа. Кроз планско решење тежи се хармоничном односу између планираних садржаја и непосредног окружења.

Постојеће стање на терену, процес урбане реконструкције као и потребе корисника овог простора и његовог окружења, определило је правац његовог уређења и развоја.

Функцију свих планираних садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, уклопљена у затечено стање и усклађена са планираним потребама градске саобраћајне мреже.

Основни концепт простора обухваћеног овим планом подразумева потпуну реконструкцију постојећих приземних објеката и уклањање дотрајалих индустријских објеката на чијем месту се планира реализација савременог комплекса намењеног стамбеним и пословним садржајима, уз задржавање основне уличне мреже.

У североисточном делу посматраног простора планира се изградња комплекса великог стамбено-пословног центра површине 0,80 ha. Планирана намена објеката је пословање и вишепородично становање са обавезним пословним садржајима у приземној етажи. У оквиру комплекса се планира више објеката (ламела) намењених становању и пословању. Од пословних садржаја првенствено треба да се планирају атрактивни садржаји из домена културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања.

У пословним објектима се могу планирати и простори за бављење спортским активностима које захтевају мање површине. Такође је могуће планирати смештај мањег базена са SPA центром, ресторане, вртиће, играонице и друге услужне и продајне делатности.

Начин изградње и уређења планираног комплекса треба да буде такав да у визуелном смислу да идентитет обухваћеном простору. Комплекс представља модеран и савремен начин изградње објеката који чине јединствену целину на заједничкој парцели у систему полуотвореног блока. Планирани положај објеката је такав да су они највећим делом оријентисани дуж Улице браће Поповић и комплексу Мастер центра Новосадског сајма, а мањим делом ка Улици Бранка Бајића.

У делу комплекса према Улици Бранка Бајића планира се отворени део блока са слободном површином намењеном заједничком коришћењу и приземном гаражом. Испод целе површине комплекса планира се подземна гаража, како би се задовољиле потребе за паркирањем, а изнад озелењен и партерно уређен простор.

Планирана спратност објеката се креће у распону од П до П+7. Максимални индекс заузетости комплекса је до 65 %, а индекс изграђености целине је до 3,5. У оквиру комплекса планирају се и прилазне саобраћајнице којима ће се обезбедити приступ подземној гаражи. Затворена паркинг-места планирају се у оквиру подрумске гараже која може бити и двоетажна. Број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру комплекса у потпуности задовољи потреба за паркирањем за планирано пословање и становање.

Просторна организација овог комплекса, као и тачно позиционирање објеката, биће предмет разраде кроз урбанистички пројекат.

Вишепородично становање великих густина планира се дуж улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина. Планира се изградња објеката на парцели у непрекинутим низовима оријентисаним према улици. Планирана спратност објеката је до П+5+(6.пов). У оквиру ове зоне намењене становању, планирају се пословни садржаји у приземљима објеката. У дну парцела оријентисаних према Улици Илије Бирчанина планира се изградња гараже спратности Су+П+3, како би се задовољиле потребе за паркирањем.

На простору Плана уз Улицу браће Поповић претходном планском документацијом планирана је станица за снабдевање горивом која је реализована. Планира се задржавање станице за снабдевање горивом, уз смањење постојећег комплекса у западном делу простора.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
општеградски центри	0,80	19,51
вишепородично становање великих густина	1,42	34,63
станица за снабдевање горивом	0,30	7,32
уређене јавне површине	0,15	3,65
мерно регулациона станица	0,03	0,73
трансформаторска станица	0,01	0,24
саобраћајне површине	1,39	33,90
Грађевинско подручје обухваћено Планом	4,10	100,00

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. 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 број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцела број 6390/3 и делови парцела бр. 6372, 6374, 6377, 6379, 6380, 6381, 6382, 6390/1, 6390/2, 6391, 6392, 6393, 6395, 6397, 6399, 6401, 6402, 6410, 6427/2, 6429/1, 6429/2, 6430/2, 10466/4;
- уређена јавна површина: целе парцеле бр. 6427/1, 6427/2, 6428 и делови парцела бр. 6429/1 и 6429/2;
- мерно-регулациона станица: део парцеле број 6458;
- трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 6389/3, 6388/3 и део парцеле број 6387/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000, важи графички приказ.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 78,00 m до 79,50 m, са падом од Улице Бранка Бајића према Улици браће Поповић. Уздужни падови околних улица су испод 1 %, а најчешће око 0,25 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом улице, а рачунати са попречним падом од око 2 %, што значи да средишњи део блока треба насути до нивелете 79,00 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине улица и
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним

попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози – очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу ову област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом окружено је следећим улицама:

- са севера, Улицом браће Поповић,
- са истока, Улицом Илије Бирчанина,
- са југоистока, Улицом Бранка Бајића.

Улица браће Поповић је део основне саобраћајне мреже града, док су улице Илије Бирчанина (део улице који је у обухвату Плана) и Бранка Бајића део секундарне саобраћајне мреже. Планирани профили ових улица су реализовани у складу са реализацијом планираних садржаја блока који ограничавају, тако да је Улица браће Поповић у највећој мери реализована. Планира се уређена јавна површина којом се приступа општеградском центру и планираној гаражи која је у оквиру парцеле вишепородичног становања. У оквиру уређене јавне површине је планиран паркинг за путничка возила.

У оквиру овог простора постојећа улична мрежа задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја и не планирају се велике интервенције на мрежи. На Улици браће Поповић је постојећа станица за снабдевање горивом моторних возила са пратећим садржајима.

Јавни превоз

Јавни превоз се одвија дуж Улице браће Поповић и постоји стајалиште уз раскрсницу са Улицом Илије Бирчанина.

Бициклистички и пешачки саобраћај

На простору обухваћеном Планом постоје изграђене бициклистичке стазе у Улици браће Поповић. У Улици Илије Бирчанина планира се бициклистичка стаза.

За наведено подручје и на просторима где недостају тротоари, као и у оквиру јавних блоковских површина Планом се оставља могућност изградње тротоара иако нису уцртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације

са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000, или у карактеристичном попречном профилу улица.

Паркирање

Паркирање и гаражирање путничких аутомобила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

Паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе, власници стамбених објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то минимално једно паркинг или гаражно место на један стан.

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

Потребан број паркинг-места за путничке аутомобиле се одређује на основу намене и врсте делатности, а у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – минимално једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта – минимално једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало – минимално једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат – минимално једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа – минимално једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп – минимално једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца.

За остале планиране објекте број потребних паркинг-места, у зависности од функције објекта, одређује се према стручној литератури из области паркирања.

Гараже објеката планирају се подземно, могуће је у габариту целе грађевинске парцеле. Планирана гаража је спратности Су+П+3. Уз гаражу је планирана перионица за путничке аутомобиле. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

На графичком приказу број 3 није приказана могућа организација интерних саобраћајница, паркинга и колских рампи за приступ сутеренима гаража у оквиру парцела планираних објеката, што ће зависити од решења сваког појединачног објекта.

Паркинзи за бицикле планирају се према истим критеријумима и норматвима као за паркирање путничких аутомобила.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Браће Поповић и Илије Бирчанина са профила Ø 100 mm, док је у Улици Бранка Бајића реализована водоводна мрежа профила Ø 150 mm.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност њеног проширења и реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Планом се предвиђа изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm у новопланираној улици.

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

Положај водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Канализациони колектор профила 300/170 cm изграђен је у Улици браће Поповић, док је Улици Бранка Бајића реализована примарна канализациона мрежа профила Ø 800 mm. У Улици Илије Бирчанина постоји канализациона мрежа профила Ø 500 mm и Ø 300 mm.

У Улици Браће Поповић, постоје секундарне канализационе мреже профила Ø 250 mm, које су оријентисане на канализациони колектор у истој улици.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm у новопланираној улици.

Постојећа и планирана канализациона мрежа, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора.

Положај канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 75,30 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“. Од овог објекта ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја у стамбеним зонама и зонама пословања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима.

Нове ТС се могу градити и на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом и према условима надлежног дистрибутера. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Изградњом планиране ТС стећи ће се услови за демонтажу постојеће ТС „Еманит“ у Улици Бранка Бајића. За потребе изградње будућег објекта вишепородичног становања на углу Улице Илије Бирчанина и Улице браће Поповић, предвидети могућност изградње нове ТС у оквиру објекта. За напајање електричном енергијом будућег објекта општеградског центра на углу Улице Бранка Бајића и Улице браће Поповић, предвидети изградњу нове ТС у оквиру објекта у приземљу, према дворишном делу. До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже.

Планирана електроенергетска мрежа ће се градити подземно у коридорима који су планирани у попречним профилима улица. Све инсталације које пролазе испод зоне изградње планираних објеката је потребно изместити, уз сагласност и услове власника инсталација.

На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати пословни комплекси, објекти општеградског центра и вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) „Запад“, од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлана ТО „Запад“ има довољно капацитета да омогући снабдевање свих будућих садржаја.

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из нове мерно-регулационе станице (МРС) која ће бити изграђена у Улици Бранка Бајића. Постојећу МРС „Детелинара“ у Улици браће Поповић је потребно изместити на планирану локацију у Улици Бранка Бајића. Из гасификационог система ће се снабдевати постојећи објекти породичног становања (до привођења простора планираној намени), објекти вишепородичног становања мањих густина и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко постојеће и планиране дистрибутивне мреже.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од власника инсталација.

Обновљиви извори 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 објеката 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:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге тако да се омогући максимално искоришћење соларне енергије; северну страну паркинга озеленити средњим и високо растућим зеленилом.

(Хидро)Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати 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.

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;

- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

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

3.6. Електронске комуникације

Обухваћено 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).

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.

Све електронско-комуникационе инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од власника инсталације.

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 45°09'3.96"N 19°42'40.02"E.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи 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 стамбене заједнице;

- 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

На простору у обухвату Плана евидентиран је мали број квалитетног постојећег дрвећа које се обавезно задржава. То је у највећој мери улично зеленило које је распоређено у оквиру паркинга или у зеленим тракама уз паркинг-просторе. Остатак постојеће вегетације чине групације високе лишћарске вегетације у унутрашњости блока.

У средишњем делу простора у обухвату Плана, планира се уређена јавна површина са интерном саобраћајницом која води у унутрашњост блока. У оквиру ове површине планира се поставка дрвореда са јужне стране коловоза (у оквиру паркинга), и мање групације лишћарске вегетације у западном делу.

Правила за уређење зелених површина на земљишту остале намене

Специфично је уређење слободних површина стамбених блокова где се због немогућности формирања већег дворишног простора намеће потреба стварања мањих вртова, групација и низова дрвећа чинећи заједнички уређен зелени фонд. Јужне и западне фасаде заштитити пирамидалним дрвећем. Препорука је да се постојећи зелени фонд на парцелама вишепородичног становања задржи у што већој могућој мери.

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети и садњу дрвећа на поплочаним платоима, као и поставку озелењених декоративних жардинијера.

Уз југоисточну границу станице за снабдевање горивом планиран је заштитни појас од лишћарског дрвећа, који ће представљати тампон зону у односу на околне намене и спречити негативан утицај издувних гасова и испаравања горива. На месту објекта ауто-перионице који се уклања, препоручује се садња нових садница високе лишћарске вегетације и формирање гушћег појаса заштитног зеленила.

Озелењавање простора намењеног општеградском центру условљено је формирањем подземних етажа за паркирање моторних возила. На површинама изнад подземних гаража које остају слободне, као и изнад приземне гараже неопходно је формирање партерно уређеног зеленог крова са адекватним садржајима. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Поред партерне вегетације, планира се садња дрвећа изнад конструктивних елемената (стубова). На свим зеленим деловима крова препоручује се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара смештеног у оквиру планиране гараже или у непосредној близини исте.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита културних добара

У евиденцији и документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Инвеститори изградње нових објеката и инфраструктуре су, на основу члана 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), у обавези да приликом извођења земљаних радова, уколико наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања, зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

5.2. Заштита природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Планско решење је дефинисано, између осталог, у складу са условима заштите природе, односно услови надлежног завода уграђени су у планско решење у мери која је могућа на конкретном простору узимајући у обзир све релевантне чиниоце.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Природни услови

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 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

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 се креће у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

Сеизмичност

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

На простору у обухвату Плана се не налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

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

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже водне и енергетске инфраструктуре), ради побољшања квалитета и стандарда живота, дефинисањем правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине јавне намене и површине осталих намена.

На простору у обухвату Плана, с обзиром на специфичност простора – близина саобраћајница, очекују се значајне емисије угљенмоноксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух. Управо из тог разлога, у контексту заштите животне средине обухваћеног подручја, неопходно је предузети одређене мере заштите ваздуха, земљишта, подземних вода, као и мере заштите од буке која потиче од друмског саобраћаја.

Уз Улицу браће Поповић налази се станица за снабдевање горивом, па је неопходно успоставити ефикасан систем заштите од пожара као и поштовати све

прописане еколошке стандарде и важеће прописе како би се сачувао квалитет животне средине за ову врсту делатности.

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

На простору у обухвату Плана, планиране су јавне гараже за путничке аутомобиле, које по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету. Савременим технолошким и функционалним решењима обезбедиће се адекватна заштита околних објеката од негативних утицаја буке, вибрација и загађења која потичу од саобраћаја. Коришћењем зелених кровова при изградњи јавних гаража, допринеће се побољшању микроклиматских услова обухваћеног простора.

Заштита ваздуха

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, број 6/16), односно важећим прописима који регулишу ову област.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (улице Бранка Бајића, Браће Поповић и Илије Бирчанина) па услови и мере за заштиту ваздуха о загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем саобраћаја (решавање проблема стационарног саобраћаја који тренутно представља велики проблем) и озелењавањем слободних простора.

У циљу заштите ваздуха кроз решавање проблема стационарног саобраћаја планиране су јавне гараже.

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

Мере заштите биће обезбеђене задржавањем и допуњавањем постојећег зеленила уз саобраћајнице, као и унутар стамбених и пословних комплекса.

Заштита од буке

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

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

Сви корисници на простору у обухвату Плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита квалитета 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 прописима који регулишу ову област.

С обзиром на то да се на простору у обухвату Плана налази станица за складиштење горива, неопходно је обезбедити потпуну излоацију резервоара од околног земљишта постављањем двоструког плашта. Укопано складиште са улогом хидроизолационог плашта изградити у складу са условима утврђеним Правилником о техничким и другим захтевима за хидроизолационе материјале („Службени лист СЦГ“, број 1/06).

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагања отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Мере заштите земљишта обухватају спречавање одлагања отпадних материја на местима која нису за ту намену предвиђена, озелењавање слободних површина у што већем проценту, као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),

Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), и другим прописима који регулишу ову област.

Поступање са употребљеним водама биће у складу са Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 14/06 – др. одлука).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

Технолошке воде које настају при раду станице за снабдевање горивом, могу се испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на Постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине, бензинске станице) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седименти из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите подземних вода.

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

Управљање отпадом

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), 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), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана, сакупљање одлагање и транспорт отпада, надлежно предузеће врши на основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о

одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депонија („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Потребно је :

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

7. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Мере заштите од елементарних непогода

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, носивост терена, висина подземних вода, ниво високе воде Дунава 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.

Мере заштите од земљотреса

Највећи део подручја Града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др, закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 1/18), 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) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

Мере заштите од удара грома

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

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 зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

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.

8. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, у свему према важећем Правилнику о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном 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, 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.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела, ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину се могу припојити суседној парцели која има излаз.

Грађевинске парцеле на осталом земљишту формираће се у складу са графичким приказом број 4 „План регулације површина јавне намене”, у размери 1:1000.

10.2. Услови за изградњу објеката и уређење простора

10.2.1. Вишепородично становање

Планира се изградња објеката на сопственој парцели, у непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката, који на тај начин формирају полузатворене блокове.

Намена планираних објеката је стамбена са обавезним пословањем у приземљу објеката, а може бити и учешће пословања до 100 %. У улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића у приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката”, у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне

изградње објекта, односно реконструкције објекта на парцели, уз дозвољена одступања до максимум 5 % у односу на дату зону изградње.

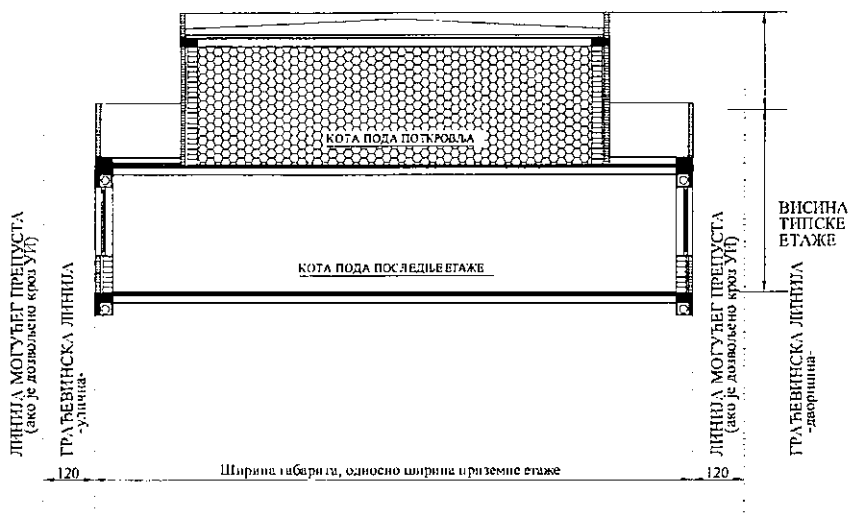
Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Планирана спратност објекта до По+П+5+(6.пов).

Приземља објекта планирају се са већом спратном висином приземља до 4,5 m, с обзиром на то да је планирана пословна намена. У крилима објекта у приземљу није обавезна пословна намена.

Висине планираних објекта дефинисане су бројем надземних етажа.

Завршна етажа планира се симетрично повучена (за 1,2 m) у односу на уличну и дворишну фасаду, са плитким кровом сакривеним иза атике (водити рачуна о уклапању са суседним објектима). На крилима чија је ширина мања од 12 m, не планира се повлачење последње етаже.



Слика: Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

Дозвољава се формирање екстензивних, полуинтензивних и интензивних (проходних) зелених кровова, без могућности надкривања.

Дозвољава се изградња подрума у свим објектима, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода.

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

Код намене становања у дворишним крилима објекта максимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објекта.

Код реализације вишепородичних стамбених објекта, просечна површина стана је минимално 55 m² нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем

станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 m^2 .

У оквиру планираних комплекса могућа је фазна реализација објеката (ламела), уз услов да је за сваку фазу обавезно обезбедити потребан број паркинг места у оквиру функционалне целине, а у складу са датим урбанистичким параметрима.

Паркирање се обавезно решава на парцели. Планира се изградња гаража у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 m^2 бруто површине за пословање.

У северозападном делу Улице Илије Бирчанина планиран је већи стамбени комплекс на коме се планира извођење гараже спратности до Су+П+3 у дну парцеле. На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката”, у размери 1:1000, дата је максимална зона изградње гараже.

Планира се формирање зеленог крова изнад гараже Су+П+3. Дозвољава се паркирање на последњој етажи уз обавезу поставке бетонских касета са средње високим зеленилом, изнад конструктивних елемената (стубова) гараже. Дрвенасте саднице прсног пречника 14-16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у горе наведене бетонске касете димензија $1,5 \times 1,5 \times 1,2 \text{ m}$ са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm).

У приземљу планиране спратне гараже могуће је поред паркирања увести делатност аутоперионице.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије $3,5 \times 4 \text{ m}$.

Забрањују се зидане ограде око грађевинских парцела, дозвољавају се лаке жичане ограде у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама.

Пре почетка изградње нових објеката, обавезно уклонити све објекте на грађевинској парцели, сем оних који се Планом задржавају.

На парцелама са постојећим објектима изграђеним без потпуне урбанистичке документације габарит, спратност и тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања. Такви објекти се задржавају без могућности интервенција у хоризонталном и вертикалном габариту и без могућности поделе станова на мање јединице.

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност реконструкције, побољшања енергетске ефикасности, промене намене, у складу са Планом, укупњавање стамбених јединица.

У циљу побољшања енергетске ефикасности дозвољено је повећање габарита, у складу са димензијама облоге, али тако да не ремети површине јавних намена ни суседне објекте.

Могуће је претварање стамбених јединица у пословне, под условом да својом делатношћу не угрожавају становање.

За све што није напред наведено примењују се услови за изградњу дати у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

10.2.2. Општеградски центри

У делу простора обухваћеног Планом измађу улица Браће Поповић и Бранка Бајића планира се изградња комплекса са садржајем општеградског центра у коме су планиране стамбене и пословне намене. Планирана површина комплекса је 0,80 ha.

Планирана намена објеката унутар комплекса је вишепородично становање са обавезним пословним садржајима у приземној етажи. У оквиру пословања планирају се атрактивни садржаји из домена образовања, културе, здравства, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. У деловима објеката намењених пословању могу се планирати и простори за бављење спортским активностима које захтевају мање површине и друге услужне делатности.

Минималан однос пословања у односу на становање је 20 %, а могуће је и већи проценат пословања.

На овом комплексу планира се израда урбанистичког пројекта, којим ће се дефинисати тачна просторна организација објеката у оквиру утврђених правила.

Услови за израду урбанистичког пројекта

Планира се формирање јединствене парцеле на простору целог комплекса која ће се остварити спајањем катастарских парцела, а све према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000.

Планира се такав положај објеката да они формирају полуотворени комплекс чији ће тракт највећим делом бити оријентисан према Улици браће Поповић и Мастер центру Новосадског сајма, а отворен према Улици Бранка Бајића. Обавезно је формирање слободног простора у средишњем делу, због функционалног и визуелног отварања блока. Слободне површине у оквиру комплекса ће се озеленити и наменити за заједничко коришћење.

На делу комплекса у унутрашњости блока могућа је реализација приземне гараже како би се испуниле потребе за паркирањем.

Код реализације гараже обавезно је формирање партерно уређеног зеленог крова, тако да минимално 20 % површине буде озелењено.

Индекс заузетости на нивоу целог комплекса износи до 65 %, а индекс изграђености до 3,50.

Планирана спратност објеката за је од П до П+7 са равним или плитким косим кровом сакривеним иза атике.

Приземља објеката планирају се са већом спратном висином приземља до 4,5 m, с обзиром на то да је планирана пословна намена.

У источном делу комплекса на углу према улицама Браће Поповић и Бранка Бајића препоручује се смештај пословних садржаја. У средишњем делу комплекса унутар отвореног дела блока, на западној страни планира се изградња гараже приземне спратности, док се у западном делу блока планира формирање слободног простора намењеног озелењавању, дечијем игралишту и сл. Испод целе парцеле комплекса планира се изградња подземне гараже. Планирају се објекти модерног изгледа са репрезентативним фасадама.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације, нивелације са режимима изградње објеката” у размери 1:1000, приказана је оквирна зоне изградње објеката, са могућим габаритима објеката и просторних репера. Могућа је и другачија просторна организација објеката у оквиру дефинисаних намене, уз поштовање задатих спратности, индекса заузетости и изграђености што ће се разрадити кроз урбанистички пројекат.

Код реализације објеката стамбено-пословне намене, просечна површина стана је минимално 65 m^2 нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 m^2 .

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

Паркирање се обавезно решава на парцели. Планира се изградња гаража у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 m^2 бруто површине за пословање.

Потребе за паркирањем у потпуности морају бити задовољене у оквиру комплекса.

Слободне делове парцела уредити као површину за јавно коришћење, а у функцији основног објекта (прилази објекту, стационарни саобраћај, пешачке комуникације, одморишта, платои за окупљање корисника, зелене и водене површине, урбани мобилијар и сл.).

У оквиру просторног комплекса могућа је фазна реализација, уз услов да прву фазу треба да чини изградња подрумске етаже (или више њих) намењене за паркирање и гаражирање возила, а у наредним фазама може да следи изградња ламела надземних објеката у оквиру комплекса.

За све што није напред наведено примењују се услови за изградњу дати у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

10.2.3. Станица за снабдевање горивом

У северном делу простора уз Улицу Браће Поповић налази се станица за снабдевање горивом. Овај комплекс је реализован према претходној планској

документацији. Простор који је планиран за комплекс станице за снабдевање горивом је смањен у односу на претходно планско решење тако да је планирана површина комплекса 0,30 ha.

Постојећа парцела станице за снабдевање горивом се смањује у односу на западну границу обуваћеног простора, а тачан положај нове границе парцеле приказан је на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације, нивелације са режимима изградње објеката”, у размери 1:1000.

Положај објеката на комплексу условљен је функцијом станице за снабдевање горивом. Станица је планирана за једносмеран саобраћај тако да је улаз у комплекс са запада. Објекти су изграђени тако да корисници комплекса долазе прво до простора за точење нафтних деривата, а затим до објеката продавнице, ресторана, паркинга и излаза из комплекса.

Објекат у коме се налази продавница и ресторан налази се у северозападном делу комплекса, његова грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом Улице браће Поповић и спратности је П+1. Планира се задржавање постојећег објекта уз могућност реконструкције. Објекат перионице који се налази у западном делу комплекса приземне спратности планира се за рушење, због померања границе комплекса.

Простори за точење горива налазе се у централном делу комплекса и изнад њих је надстрешница.

Резервоари су лоцирани на зеленој површини, у јужном делу комплекса. Паркинг за путничка возила налази се уз коловоз, у Улици браће Поповић.

Уколико би се јавила потреба за реконструкцијом комплекса, као и за новим садржајима и организацијом објеката у оквиру комплекса, планиран индекс заузетости је до 50 %, а планирана спратност до П+1. У овом случају обавезна је разрада комплекса урбанистичким пројектом, као и примена Правилника о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова („Службени гласник РС“, бр. 54/17 и 34/19).

10.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.3.1. Услови за уређење 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, 23/19 и 128/20 – др. закон),

- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), и другим 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),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

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

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

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

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Тротоари су минималне ширине 2 m. Бициклическе стазе су минималне ширине 2 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен на 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 два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У

случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу планира према оној саобраћајној површини (улици) која је мањег ранга.

Приступ спратној гаражи (Су+П+3) и перионици је са уређене јавне површине, са интерних саобраћајних површина грађевинске парцеле и са парцеле станице за снабдевање горивом. Положај улаза у спратну гаражу ће се дефинисати кроз идејно решење гараже.

На графичком приказу број 3 приказани су положаји колских приступа који нису обавезујући, али се морају поштовати наведени услови за њихову изградњу. Такође, пасажии планираних објеката ће се позиционирати тако да не угрожава (руши) постојећа квалитетна стабла.

Паркирање и гаражирање возила

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта (где нема посебног простора за дрворед), резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Уколико се паркирање решава унутар гаража, саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката, уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије. Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 15 %. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида.

Приликом израде пројектне документације могућа је дефинисање површина за аутобуска стајалишта, тротоара и бициклистичких стаза, паркинге за путничке аутомобиле и бицикле, као и блаже корекције трасе тротоара и бициклистичких стаза,

паркинга од решења приказаном на графичком приказу број 3 и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач јавним површинама то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

10.3.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих

инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке 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, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника 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, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

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

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

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

Трасе опште и фекалне канализације се постављају тако да се задовоље 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 m, а вертикално 0,5 m.

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

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издане 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 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна у складу са тим објектом, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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 на парцели корисника, на 0,5 m од регулационе линије.

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

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

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

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

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

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Водни услови

Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на неселски или централни УПОВ, а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града. Условне и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа. Квалитет отпадне воде која се упушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинг, манипулативне површине), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Уважити и све друге услове које за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода пропише надлежно јавно комунално предузеће.

10.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити из постојеће или планиране ТС 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 ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови прикључења на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране 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 оператора.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

10.3.4. Правила за уређење слободних и зелених површина

Зелене површине јавне намене

У улицама Браће Поповић и Бранка Бајића, на местима где су прекинути, дрвореде треба допунити новим школованим садницама високе лишћарске вегетације. Распоред нових стабала треба ускладити са садржајима попречних профила улица. Саднице садити на растојању од 10 m, или иза сваког четвртог паркинг-места у отворима предвиђеним за ту сврху.

Дрворед на уређеној јавној површини у средишњем делу блока треба формирати од квалитетних лишћарских стабала широких крошњи. Садњу вршити иза сваког четвртог паркинг-места. У западном делу ове површине, планира се мања групација од високе и средње високе декоративне лишћарске вегетације, густих крошњи. Садњу садница у оквиру поплицања вршити у отворе одговарајућих димензија (препорука је минимално 1,5 × 1,5 m) са декоративном заштитном решетком.

Зелене површине осталих намена

Дебљина супстрата на површинама зелених кровова, у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање кровних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом могуће је садити у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са перфорираним странама (отвори пречника 150 mm). Простор кровних вртова треба опремити стазама, урбаним мобилијаром (клубе, канте, чесме и сл.) и јавном расветом. Поред наведених садржаја, у оквиру кровног врта треба

предвидети простор за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном или неких других садржаја (фонтане или водена огледала и сл.), а све у складу са просторним могућностима. Приликом избора биљних врста треба водити рачуна да, посебно уколико се ради о биљкама у близини дечијих игралишта, то буду врсте без бодљи и отровних плодова, као и не алергене врсте. Минимум 20 % слободних површина мора бити под зеленилом. На графичким приказима бр. 7.1. „План уређења и озелењавања слободних површина“, 7.2. „План уређења и озелењавања слободних површина“ и 7.3. „План уређења и озелењавања слободних површина“, сви у размери 1:500, приказане су смернице за уређење зеленог кровног врта изнад укопане, као и изнад приземне гараже. Распоред дрвенастих садница, као и целокупно решење биће утврђено даљом планском и пројектном документацијом.

Саднице за озелењавање простора станице за снабдевање горивом треба да буду школоване, одрасле саднице, густих крошњи и отпорне на аерозагађења, како би што боље неутралисале негативне утицаје средине. Зеленило у оквиру ове намене треба да се простира на минимум 25 % укупне површине комплекса.

На целокупном простору планирати садњу аутохтоних врста у комбинацији са алохтоним, декоративним сортама.

У циљу подизања функционалног зеленила на простору у обухвату Плана, могућа је поставка заливних система за све категорије зеленила.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ УТВРЂЕНА ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплекс намењен општеградском центру и за комплекс станице за снабдевање горивом, уколико се јави потреба за реконструкцијом, новим садржајима и организацијим објеката унутар комплекса.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

За просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији.

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 – графички приказ број 3 План намене земљишта са поделом на просторне целине и зоне.....А3
2. План намене површина..... 1:1000
3. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката.....1:1000
4. План регулације површина јавне намене..... 1:1000
5. План водне инфраструктуре..... 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација... .. 1:1000
7. План уређења и озелењавања слободних површина..... 1:1000
 - 7.1. План уређења и озелењавања слободних површина..... 1:500
 - 7.2. План уређења и озелењавања слободних површина..... 1:500
 - 7.3. План уређења и озелењавања слободних површина..... 1:500
8. Синхрон план инфраструктуре и зеленила..... 1:1000
9. Попречни профили..... 1:100.

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна <https://skupstina.novisad.rs/javni-uvid/> и <http://www.novisad.rs/lat/gradska-uprava-za-urbanizam-i-gradjevine-poslove-0>.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе у целости Урбанистички пројекат комплекса бензинске пумпе уз Улицу браће Поповић у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 2/03 и 17/03) и План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 36/08), а План детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07) у делу за који се доноси овај план.

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21), прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење плана садржана су у члану 35. став 7. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XV седници од 26. јануара 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 3/17).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду обављен је у периоду од 27. фебруара 2017. године до 13. марта 2017. године. У току трајања раног јавног увида није било примедби, предлога и сугестија.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 124. седници одржаној 8. априла 2021. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Планом генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка и 9/20), обухваћени простор је претежно намењен општеградском центру.

Планом детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду обухваћено је подручје које се налази у Катастарској општини Нови Сад I, површине 4,10 ha.

Обухваћени простор одликује наслеђена матрица улица, приземни објекти породичног становања, дотрајали индустријски објекти (хале и магацини) и станица за снабдевање горивом. На подручју обухвата Плана, започета је реализација објеката намењених вишепородичном становању уз Улицу Бранка Бајића спратности П+Г+З+Пк. Простор у оквиру Плана који је претходном планском документацијом био намењен за пословно-трговачки центар није реализован. На овом простору налазе се дотрајале хале и магацини некадашњих индустријских објеката на запуштеној парцели. Станица за снабдевање горивом у Улици браће Поповић је реализована и сматра се завршеном целином. Планира се велики пословно-трговачки центар у североисточном делу простора, оријентисан према Мастер центру Новосадског сајма. Уз Улицу Бранка Бајића и Улицу Илије Бирчанина планирају се стамбено-пословни објекти и спратна гаража.

Циљ доношење Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дата Планом генералне регулације.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“, а.д. Београд; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно предузеће „СРБИЈАГАС“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно предузеће ПТТ саобраћаја „Србија“ Београд, Пословна јединица поштанског саобраћаја „Нови Сад“ и Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд.

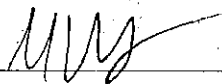


На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАЊКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, И
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 09.08.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-291/21
Дана: 08.04.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ
ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду пре излагања на јавни увид, обављена је на 124. седници одржаној 08. априла 2021. године са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

124. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић, Иван Брачечевић, чланови Комисије за планове и Јасмина Лазић, секретар Комисије за планове.

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за урбанизам и грађевинске послове 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 центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду, усвојена на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду.

Концептуални оквир плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27.02.2017. године до 13.03.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 124. седници Комисије за планове која је одржана 08. априла 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике

Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20), уз потребне корекције.

Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана на следећи начин:

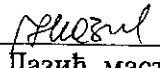
- у текстуалном делу, на 27. страни у првом ставу изоставити реч "лименим";
- дефинисати услове за наткривање последње повучене етаже;
- за намену општеградски центар потребно је додати услов да 20% површине изнад гаража мора бити озелењено;
- кориговати минималну просечну површину стана за намену вишепородично становање, тако да она износи минимално $55m^2$ нето;
- у текстуалном делу, на 31. страни у тачки 11.3. додати да је обавезна израда урбанистичког пројекта за комплекс станице за снабдевање горивом уколико се јави потреба за реконструкцијом, новим садржајима и организацијом објеката унутар комплекса;
- у текстуалном делу и на графичким приказима уместо обележавања спратности По+П+5(6), потребно је навести По+П+5+(6. пов);
- у текстуалном делу, потребно је кориговати услов за спратну висину приземља тако да се за намену вишепородичног становања и општеградског центра наведе да се приземља објеката планирају са спратном висином до 4,5 m;
- за намену вишепородично становање брисати планирани индекс изграђености парцеле;
- на графичким приказима детаљније котирати габарите планираних објеката;
- на графичким приказима испред планиране спратности додати реч "до";
- на крилима планираних објеката чија је ширина мања од 12 m не планирати повлачење последње етаже.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду, може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.Закон и 09/20).

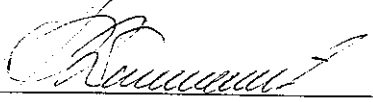
Извештај доставити:

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 управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије

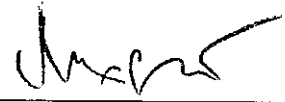

Јасмина Лазич, маст.инж.арх.

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-35-291/21
Дана: 22.07.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ, БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ
БИРЧАНИНА У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 138. (јавној) седници која је одржана дана 22.07.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду.

138. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, заменик председника Комисије, Васо Кресовић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду, усвојена је на XV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 27. јануара 2017. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 3/17) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду.

Концептуални оквир плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 27.02.2017. године до 13.03.2017. године.

Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 124. седници Комисије за планове која је одржана 08. априла 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 09/20), уз потребне корекције које су наведене у Извештају о обављеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 17.06.2021. до 16.07.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 17. јуна 2021. године). У току јавног увида

достављено је 4 (четири) примедбе на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 138. (јавној) седници, одржаној 22.07.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 17.06.2021. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднета 4 (четири) примедбе на Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илија Бирчанина у Новом Саду.

Примедбе су поднели:

1. "Domanova vision" DOO Нови Сад,
2. "SB Company" DOO, Нови Сад,
3. Предузеће за грађевинарство, трговину и услуге, експорт импорт "Конструктор инжењеринг" ДОО Билећа - пословница Нови Сад
4. ЈКП "Градско зеленило" Нови Сад.

Примедба број 1

(подносиоци: "Domanova vision" DOO Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.пов). Планира се спајање парцела бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, како би се формирала јединствена грађевинска парцела.

Примедба се односи да се између катастарских парцела бр. 6380 и 6381 КО Нови Сад I, уместо обавезног спајања наведе ознака могућег спајања парцела тако да би се могле формирати и две будуће одвојене будуће грађевинске парцеле. Под првом грађевинском парцелом биле би парцеле број 6381, 6382 и 6383 од укупно 1102 m² и уличног фронта ширине 22 m. Под другом грађевинском парцелом биле би парцеле бр. 6379 и 6380 од укупно 1050 m² и уличног фронта 19 m. Ове површине и уличне ширине будућих грађевинских парцела задовољавају све урбанистичке и грађевинске критеријуме, такође напомињемо да на свакој будућој грађевинској парцели као власници постоје две грађевинске фирме које се апсолутно не могу договорити о заједничкој парцели и из тих разлога тражимо раздвајање.

Комисија за планове прихвата примедбу.

Примедба број 2

(подносиоци: "SB Company" DOO, Нови Сад)

Примедбу је поднела "SB Company" DOO, Novi Sad из Новог Сада.

Примедба се односи на део улице Илије Бирчанина од угла са Улицом Браће Поповић до кућног броја 10 у Улици Илије Бирчанина.

1. Молимо вас да се у спратност објекта изнад приземља убаци етажа "Мезанина" или "Галерије".
2. У објекту дворишна гаража, на етажи кровних равни, уместо зеленог крова да буде места за паркирање.
3. Да се допусти могућност постављања еркера где је то технички изводљиво.
4. Планом предвидети, да на месту где се налази аутоперионица која ће бити срушена иза регулационе линије која означава другу парцелу, односно парцелу на којој се налази комплекс Бензинске станице са пратећим објектима да се остави аутоперионица у истим или сличним габаритима.
5. Предвидети градњу у ламелама - односно фазама.
 - I Фаза градње би подразумевала угао улице Хаци Рувимова и Илије Бирчанина са комплетном подземном гаражом, а које се граде на целокупном земљишту ван надземне гараже.
 - II Фаза би подразумевала изградњу на садашњим бројевима 8 и 10 заједно са надземном гаражом.
 - III Фаза на бројевима садашњим 6 и 4
6. У приземљу вишеспратне гараже у делу окренутом према Бензинској станици као и делу окренутом према Новосадском сајму да се остави могућност за обављање и других делатности.
7. Имајући у виду да свака стамбена јединица има гаражно место, тражимо да се смањи просечна величина стана са 55 м² на 50 м².
8. Зелени кров зграде да се укњижи као тераса, односно омогућити да зелени кровни врт буде корисна површина.

Комисија за планове део примебе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за део примедбе који се односи на фазност изградње.

Комисија сматра да је могућа фазна градња гаража, уз правило да је за сваку фазу обавезно обезбедити потребан број паркинг места у оквиру функционалне целине, а у складу са планским параметрима.

Комисија сматра да је у приземљу вишеспратне гараже могуће увести делатност аутоперионице.

Примедба број 3

(подносиоци: Предузеће за грађевинарство, трговину и услуге, експорт импорт "Конструктор инжењеринг" ДОО Билећа - пословница Нови Сад)

Примедба се односи на парцеле бр. 6374, 6372, 6391, 6392, 6376/2, 6378/2, 6379 и 6380 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.пов). Планира се спајање парцела бр. 6374, 6372, 6391 и 6392 како би се формирао јединствен комплекс. Парцеле бр. 6376/2, 6378/2 су планиране да се припоје већ постојећем стамбеном објекту, а парцеле бр. 6379 и 6380 заједно са парцелама бр. 6381, 6382 и 6383 су планиране за изградњу вишепородичног стамбеног комплекса у Улици Бранка Бајића.

„Подносилац примедби је привредно друштво са регистрованом претежном делатношћу изградња стамбених и нестамбених зграда, као и имаалац права својине на парцели број 6374, 6372, 6391, 6392, 6376/2, 6378/2, 6379 и 6380 КО Нови Сад I, у улицама Бранка Бајића и Илије Бирчанина, а које парцеле су обухваћене Планом који је предмет примедби и на чему подносилац заснива свој интерес за подношење примедби.

1. да се на парцели 6392 дозволи изградња крила, а све према скици из прилога бр. 1. и да се заједно са парцелама 6394, 6395 формира јединствено крило према скици која се налази у прилогу.

Такође да се на парцелама 6398, 6397, 6399 и 6400 формира идентично крило као у претходном ставу, те би се тако добила два потпуно идентична крила и тако би се добио функционалнији простор, естетски и урбанистичко боље решење.

2. Да се дозволи изградња још једне етаже изнад приземља у виду галерије (објекат који је већ изграђен на парцели 6377 - Бранка Бајића 26 постоји галерија).

3. Да се дозволи градња у фазама (ламелама).

4. Да се зелени кров на задњој етажи може укњижити као терасе те да се на њима може направити корисни простор у виду тераса, базена и слично.

5. Да просечна величина стана буде 50м².

6. Да се на парцелама 6383, 6382, 6381, 6380, 6379, 6374, 6372 грађевинска линија не увлачи као што је у предлогу плана, него да буде једнака са регулационом линијом према улици Бранка Бајића (из разлога што су објекти који су већ изграђени на парцелама 6384/1 и 6377 нису увучени те не видимо разлог да би се и ови објекти увлачили).“

Комисија за планове део примебе прихвата, део примедбе не прихвата, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду, осим за део примедбе који се односи на парцеле бр. 6376/2 и 6378/2.

Комисија сматра да је потребно увести обавезно обједињавање парцеле бр. 6376/2 са парцелама комплекса планираних зграда, а не са парцелом бр. 6377. Такође је уместо

обавезног обједињавања парцеле бр. 6378/2 са парцелом бр. 6377, потребно дефинисати могућност обједињавања ових парцела.

Примедба број 4

(подносиоци: ЈКП "Градско зеленило" Нови Сад)

Увидом у Нацрта предметног плана утврдили смо да се у улици Илије Бирчанина (на делу који је у обухвату плана), на простору постојећег дрвореда планира бициклистичка стаза. Као и да се у тексту палном делу Плана не наводи на који начин је потребно третирати, тј. заштити овај дрворед.

Увидом у стање на терену утврђено је да се у Улици Илије Бирчанина (на делу који је у обухвату плана) налази 14 (чстрнаест) стабала јасена *Ргахмих ехсеШог АНена*". Дрворед је посађен пре око 15 година. За то време су стабла пажљиво негована и одржавана те су сада у одличном стању. Њихов допринос за квалитет ваздуха и жњвота становништва овог дела града је веома значајан с обзиром на то да је у овом делу града карактеристична појава много већег процента површина које су бетониране, или поплочане у односу на оне које су зелене.

Како су у попречном профилу улице, који није велике ширине, планирани саобраћајница, паркинг, бицнклистичка стаза и тротоар, сматрамо да ће било која позиција бицнклистичке стазе између паркинга и тротоара утицати негативно на дрворед односно уништити га.

Предлажемо да се бицнклистичка стаза планира на месту планираног паркинга, а на удаљености минимално 2.00 m од постојећег дрвореда: или да се имнлементира у оквиру саобраћајне траке адекватним обележавањем, као што је то у Кисачкој улици, од Трга Марије Трандафил до Булевара краља Петра I.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу, уз образложење обрађивача дато у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да је у Нацрту потребно дефинисати правило да је приликом пројектовања улице Илије Бирчанина могуће укинути паралелно паркирање уколико је то неопходно, ради очувања дрвећа на страни улице где се налазе стабла наведене у примедби.

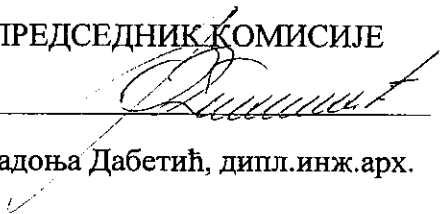
Комисија такође сматра да је потребно дефинисати правило да се позиција пасажа планираних објеката планира тако да не захтева рушење постојећих стабала.

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.

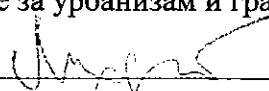
Овај Извештај је саставни део Записника са 138. седнице Комисије за планове од 22.07.2021. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ


Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове


Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

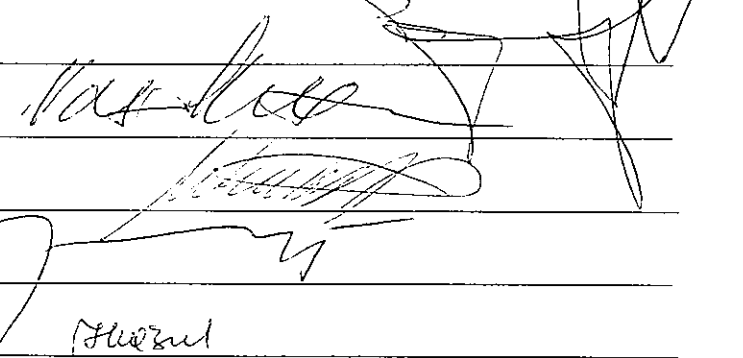
1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саобр.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

4. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазић, маст.инж.арх.



ИЗВЕШТАЈ

о спроведеном јавном увиду

у Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић,
Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 16.06.2021. године, закључак број: 35-291/2021-II, да се утврђује да се Нацрт плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 17. јуна 2021. године до 16. јула 2021. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Детелинара“, Нови Сад, Браће Поповић број 4.

Јавна седница Нацрта плана одржаће се 22. јула 2021. године у амфитеатру ЈП "Спортски и пословни центар Војводина" Сутјеска број 2, Нови Сад са почетком у 9,00 часова.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија. Стигло је 4 примедбе.

1. "Domanova vision" DOO Novi Sad,
2. "SB Company" DOO, Novi Sad.
3. Предузеће за грађевинарство, трговину и услуге, експорт импорт "Конструктор инжењеринг" ДОО Билећа - пословница Нови Сад
4. ЈКП "Градско зеленило" Нови Сад.

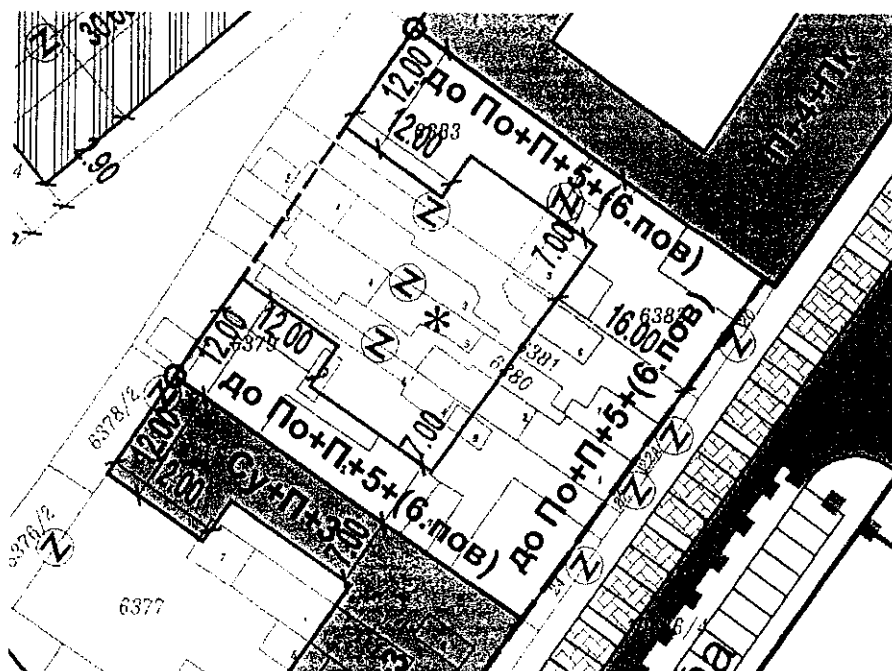
Примедба број 1:

Примедбу је поднела "Domanova vision" DOO Novi Sad из Новог Сада.

Примедба се односи на парцеле бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.лов). Планира се спајање парцела бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, како би се формирала јединствена грађевинска парцела.

Примедба се односи да се између катастарских парцела бр. 6380 и 6381 КО Нови Сад I, уместо обавезног спајања наведе ознака могућег спајања парцела тако да би се могле формирати и две будуће одвојене будуће грађевинске парцеле. Под првом грађевинском парцелом биле би парцеле број 6381, 6382 и 6383 од укупно

1102 m² и уличног фронта ширине 22 m. Под другом грађевинском парцелом биле би парцеле бр. 6379 и 6380 од укупно 1050 m² и уличног фронта 19 m. Ове површине и уличне ширине будућих грађевинских парцела задовољавају све урбанистичке и грађевинске критеријуме, такође напомињемо да на свакој будућој грађевинској парцели као власници постоје две грађевинске фирме које се апсолутно не могу договорити о заједничкој парцели и из тих разлога тражимо раздвајање.



Примедба се не прихвата.

Образложење:

Предметни простор налази се на парцелама бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.пов) коме се приступа из Улице Бранка Бајића.

Приликом планирања предметног простора у обзир су узети сви максимални урбанистички параметри који су прописани за планирану намену (централне градске и пословне зоне), који се односе на индексе заузетости (56%), индексе изграђености (3,9), планирану спратност и могућност организације паркинга унутар парцеле, који су примењени на дату парцелу.

PA

С обзиром да блокови око предметног простора већ имају евидентиран проблем са мирујућим саобраћајем, да су планом дати максимални параметри за изградњу објеката, као и на планирану просторну организацију објеката (положај основних трактова и крила) и њихов однос према суседу, мишљења смо да је потребно реализовати јединствен објекат у оквиру кога би решавање стационарног саобраћаја (подземне гараже) било рационалније на свим предметним парцелама.

Примедба број 2:

Примедбу је поднела "SB Company" DOO, Novi Sad из Новог Сада.

Примедба се односи на део улице Илије Бирчанина од угла са Улицом Браће Поповић до кућног броја 10 у Улици Илије Бирчанина.

1. Молимо вас да се у свратност објекта изнад приземља убаци етажа "Мезанина" или "Галерије".
2. У објекту дворипна гаража, на етажи кровних равни, уместо зеленог крова да буде места за паркирање.
3. Да се допусти могућност постављања еркера где је то технички изводљиво.
4. Планом предвидети, да на месту где се налази аутоперионица која ће бити срушена иза регулационе линије која означава другу парцелу, односно парцелу на којој се налази комплекс Бензинске станице са пратећим објектима да се остави аутоперионица у истим или сличним габаритима.
5. Предвидети градњу у ламелама - односно фазама.
 - I Фаза градње би подразумевала угао улице Хаџи Рувимова и Илије Бирчанина са комплетном подземном гаражом, а које се граде на целокупном земљишту ван надземне гараже.
 - II Фаза би подразумевала изградњу на садашњим бројевима 8 и 10 заједно са надземном гаражом.
 - III Фаза на бројевима садашњим 6 и 4
6. У приземљу вишеспратне гараже у делу окренутом према Бензинској станици као и делу окренутом према Новосадском сајму да се остави могућност за обављање и других делатности.
7. Имајући у виду да свака стамбена јединица има гаражно место, тражимо да се смањи просечна величина стана са 55 м² на 50 м².
8. Зелени кров зграде да се укњижи као тераса, односно омогућити да зелени кровни врт буде корисна површина.

Примедба се делом прихвата, делом не прихвата, а делом је неоснована.

Образложење:

Предметни простор се на углу Улице браће Поповић и Улице Илије Бирчанина на парцелама 6402, 6401, 6399, 6400, 6397, 6398, 6395, 6394 6393 и део

парцеле 6410 КО Нови Сад I, на којима се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.пов) и станица за снабдевање горивом.

Приликом планирања предметног простора намењеног вишепородичном становању у обзир су узети сви максимални урбанистички параметри који су прописани за планирану намену (централне градске и пословне зоне), који се односе на индекс заузетости, индекс изграђености, планирану спратност и могућност организације паркирања унутар парцеле, тако да би планирање већих спратних висина на предметном простору изашло ван свих планских и законских оквира, те не постоји могућност за планирање нових етажа. Из овог разлога је на предметном простору такође и планирана гаража спратности Су+П+3, која је димензионисана за максималне урбанистичке параметре, те би смањење просечне површине стана, као и смањење простора за паркирање довеле од прекорачења урбанистичких параметара. Из наведених разлога не прихвата се смањење просечне површине стана, као и увођење нових делатности у гаражу које би довеле до смањења простора за паркирање возила.

Максимално планирани параметри на парцелама повлаче за собом мању могућност планираних зелених површина у оквиру парцеле, те је због тога веома важно да се не наруше минимални параметри за остварење повољних микроклиматских услова становања, у смислу заштите животне средине (од аерозагађења, буке и др.), због чега се препоручује извођење зелених кровова на последњој етажи објекта намењеног вишепородичном становању и гараже. Прихвата се део примедбе који се односи на формирање зеленог крова изнад гараже Су+П+3. Дозвољава се паркирање на последњој етажи уз обавезу поставке бетонских касета са средње високим зеленилом, изнад конструктивних елемената (стубова) гараже. Дрвенасте саднице прелог пречника 14-16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом саднице се у горе наведене бетонске касете димензија 1,5x1,5x1,2 m са перфорираним странама (отвори пречника 150 mm).

Део примедбе који се односи на зелене кровове на објектима вишепородичног становања се прихвата на начин да је могуће формирати и интензивне (проходне) зелене кровове, без могућности надкривања.

У тексту плана у поглављу које се односи на намену „Вишепородично становање“ дато је да се параметри за формирање испода на објекту примењују из Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), тако да овај део примедбе није основан.

У северном делу простора уз Улицу Браће Поповић налази се станица за снабдевање горивом. Овај комплекс је реализован према претходној планској документацији. Простор који је планиран за комплекс станице за снабдевање горивом је смањен у односу на претходно планско решење тако да је планирана површина комплекса 0,30 ha. Такође је планирано рушење објекта периферије због

промене границе парцеле. У тексту плана који се односи на станицу за снабдевање горивом дата је могућност за реконструкцију комплекса, као и за увођење нових садржаја и организацију објеката у оквиру комплекса, са планираним индексом заузетости до 50 % и планираном спратности до П+1. У овом случају обавезна је разрада комплекса урбанистичким пројектом, тако да овај део примедбе није основан.

Такође планом је за предметни простор дата фазна реализација стамбеног комплекса: „У оквиру овог комплекса могућа је фазна реализација објеката (ламела), уз услов да прву фазу треба да чини изградња подрумске етаже (или више њих) намењене за паркирање и гаражирање возила и планирана гаража спратности до Су+П+3, а у наредним фазама може да следи изградња ламела надземних објеката у оквиру комплекса.“, тако да овај део примедбе није основан.

Примедба број 3:

Примедбу је поднело предузеће за грађевинарство, трговину и услуге, експорт импорт "Конструктор инжењеринг" ДОО, Билећа - пословница Нови Сад.

Примедба се односи на парцеле бр. 6374, 6372, 6391, 6392, 6376/2, 6378/2, 6379 и 6380 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности до По+П+5+(6.лов). Планира се спајање парцела бр. 6374, 6372, 6391 и 6392 како би се формирао јединствен комплекс. Парцеле бр. 6376/2, 6378/2 су планиране да се припоје већ постојећем стамбеном објекту, а парцеле бр. 6379 и 6380 заједно са парцелама бр. 6381, 6382 и 6383 су планиране за изградњу вишепородичног стамбеног комплекса у Улици Бранка Бајића.

„Подносилац примедби је привредно друштво са регистрованом претежном делатношћу изградња стамбених и нестамбених зграда, као и ималац права својине на парцели број 6374, 6372, 6391, 6392, 6376/2, 6378/2, 6379 и 6380 КО Нови Сад I, у улицама Бранка Бајића и Илије Бирчанина, а које парцеле су обухваћене Планом који је предмет примедби и на чему подносилац заснива свој интерес за подношење примедби.

1. да се на парцели 6392 дозволи изградња крила, а све према скици из прилога бр. I. и да се заједно са парцелама 6394, 6395 формира јединствено крило према скици која се налази у прилогу.

Такође да се на парцелама 6398, 6397, 6399 и 6400 формира идентично крило као у претходном ставу, те би се тако добила два потпуно идентична крила и тако би се добио функционалнији простор, естетски и урбанистичко боље решење.

2. Да се дозволи изградња још једне етаже изнад приземља у виду галерије (објекат који је већ изграђен на парцели 6377 - Бранка Бајића 26 постоји галерија).

3. Да се дозволи градња у фазама (ламелама).

4. Да се зелени кров на задњој етажи може укњижити као терасе те да се на њима може направити корисни простор у виду тераса, базена и слично.

5. Да просечна величина стана буде 50м².

6. Да се на парцелама 6383, 6382, 6381, 6380, 6379, 6374, 6372 грађевинска линија не увлачи као што је у предлогу плана, него да буде једнака са регулационом линијом према улици Бранка Бајића (из разлога што су објекти који су већ изграђени на парцелама 6384/1 и 6377 нису увучени те не видимо разлог да би се и ови објекти увлачили)."

Примедба се делом не прихвата, а делом се прихвата.

Образложење:

Предметни простор налази се на парцелама бр. парцеле бр. 6374, 6372, 6391, 6392, 6376/2, 6378/2, 6379 и 6380 КО Нови Сад I, на којој се планира изградња више вишепородичних стамбених објекта, спратности до По+П+5+(6.пов) у улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића.

На парцелама бр. 6374, 6372, 6391 и 6392 планира се спајање парцела како би се формирао јединствен комплекс намењен вишепородичном становању на углу улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина. Парцеле бр. 6376/2, 6378/2 су планиране да се припоје већ постојећем стамбеном објекту у Улици Бранка Бајића број 26 на парцели број 6377 КО Нови Сад I, а парцеле бр. 6379 и 6380 заједно са парцелама бр. 6379, 6380, 6381, 6382 и 6383 КО Нови Сад I, су планиране за изградњу вишепородичног стамбеног комплекса у Улици Бранка Бајића.

Приликом планирања предметног простора намењеног вишепородичном становању у обзир су узети сви максимални урбанистички параметри који су прописани за планирану намену (централне градске и пословне зоне), који се односе на индексе заузетости (56%), индексе изграђености (3.8), планирану спратност до По+П+5+(6.пов), просечну површину стана и могућност организације паркирања унутар парцеле (две подземне етаже за паркирање), тако да би планирање повећања габарита будућих објеката и додавање нових етажана тј. повећањем спратности на предметном простору изашло ван свих планских и законских оквира, те не постоји могућност за планирање нових етажа ни проширења габарита будућих објеката. Планирање крила на парцели број 6392 би повлачило за собом ново планско решење на суседним парцелама, те из горе наведеног не постоји могућност за променом планираних максималних зона изградње, њиховог повећања и промене положаја. Из наведених разлога не прихватају се делови примедбе број 1, 2 и 5.

Такође напомињемо да је изведени објекат који се налази на парцели број 6377 КО Нови Сад I, изведен са спратном висином П+Г+3, што је две етаже мање од предметног простора.

Прихвата се део примедбе који се односи на фазну реализацију. У оквиру овог комплекса могућа је фазна реализација објеката (ламела), уз услов да прву фазу треба да чини изградња подрумске етаже (или више њих) намењене за паркирање и гаражирање, а у наредним фазама може да следи изградња ламела надземних објеката у оквиру комплекса.

Максимално планирани параметри на парцелама повлаче за собом мању могућност планираних зелених површина у оквиру парцеле, те је због тога веома важно да се не наруше минимални параметри за остварење повољних микроклиматских услова становања, у смислу заштите животне средине. Део примедбе који се односи на зелене кровове на објектима вишеспородичног становања се прихвата на начин да је могуће формирати и интензивне (проходне) зелене кровове, без могућности надкривања.

На простору плана као и у његовој широј околини евидентиран је проблем са мирујућим саобраћајем те је из тих разлога планиран у регулацијама улица максималан паркинг простор. Из овог разлога као и из горе наведених разлога везаних за максималне урбанистичке параметре планиране на предметном простору одбија се померање планиране регулационе линије.

Примедба број 4:

Примедбу је поднело ЈКП "Градско зеленило" из Новог Сада.

Увидом у Нацрта предметног плана утврдили смо да се у улици Илије Бирчанина (на делу који је у обухвату плана), на простору постојећег дрвореда планира бициклистичка стаза. Као и да се у тексту палном делу Плана не наводи на који начин је потребно третирати, тј. заштити овај дрворед.

Увидом у стање на терену утврђено је да се у Улици Илије Бирчанина (на делу који је у обухвату плана) налази 14 (четрнаест) стабала јасена *Ргахмх ехсеШог АНена*. Дрворед је посађен пре око 15 година. За то време су стабла пажљиво негована и одржавана те су сада у одличном стању. Њихов допринос за квалитет ваздуха и живота становништва овог дела града је веома значајан с обзиром на то да је у овом делу града карактеристична појава много већег процента површина које су бетониране, или поплочане у односу на оне које су зелене.

Како су у попречном профилу улице, који није велике ширине, планирани саобраћајница, паркинг, бициклистичка стаза и тротоар, сматрамо да ће било која позиција бициклистичке стазе између паркинга и тротоара утицати негативно на дрворед односно уништити га.

Предлажемо да се бициклистичка стаза планира на месту планираног паркинга, а на удаљености минимално 2.00 m од постојећег дрвореда: или да се имплементира у оквиру саобраћајне траке адекватним обележавањем, као што је то у Кисачкој улици, од Трга Марије Трандафил до Булевара краља Петра I.

У прилогу се налазе фотографије дрвореда.

PM

Примедба се делимично прихвата.

Образложење:

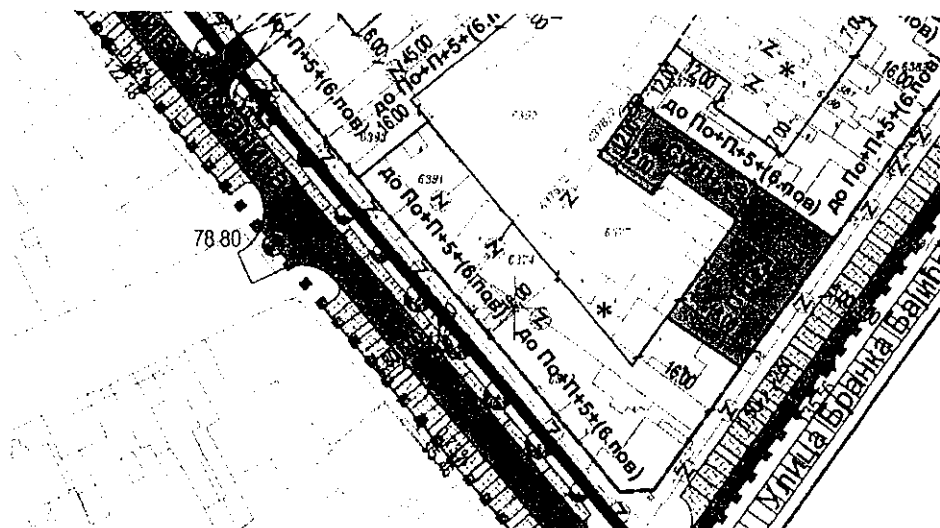
Примедбу је поднело ЈКП „Градско зеленило“ и она се односи на постојећи дрворед јасена у улици Илије Бирчанина.

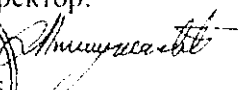
Планирана бициклистичка стаза је од великог значаја за овај део Града и представља добру везу Насељеног места Детелинара са остатком Града у погледу бициклистичког саобраћаја. Такође, ова бициклистичка стаза представља директну везу са теретним улазом Новосадског сајма који се користи у току целе године.

Због недостатка паркинг места, планирали паркинг је неопходно задржати, а бициклистичку стазу је могуће померити обзиром да је на графичком прилогу котирана обавезујућа ширина бициклистичке стазе, али не и њена позиција, што омогућава да се приликом израде пројектно техничке документације остваре мање коркције и одступања од планске документације и тако сачува постојећа вредна висока вегетација.

Имплементација бициклистичке стазе у постојећи коловоз није могућа због ширине коловоза и густине саобраћаја.

Пре израде пројектно техничке документације неопходно је урадити геодетско снимање стабала, како би се утврдила тачна позиција сваког појединачног стабла и на основу тога позиционирала бициклистичка стаза. Утексту плана биће прецизирани услови око извођења бициклистичке стазе.



Директор:


 Д-р Митадиновић, дипл. инж. арх.