

На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

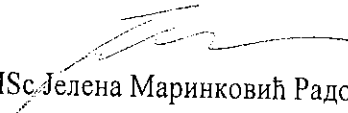
## ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 89. седнице од 28.05.2020. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду са 141. седнице Комисије за планове од 12.08.2021. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-78/2020-I  
29. новембар 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. Закон, 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 XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ**

### **УВОД**

План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата простор у северозападном делу града, омеђен Руменачким путем, улицама Облачића Рада, Миленка Грчића, Корнелија Станковића, Булеваром Европе, правцем у продужетку Улице Веселина Маслеше и Авијатичарском улицом.

Простор у највећој мери представља реализовано породично и вишепородично становање са пратећим јавним службама – основном школом, објектима предшколске установе, озелењеним заједничким блоковским површинама и другим.

Планом се омогућава завршетак реализације започете трансформације, што, уз одређене промене, представља континуитет у реализацији досадашњих планова, као и усклађивање са законском регулативом.

План обухвата 45,4 ха у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и КО Нови Сад IV.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **I. ОПШТИ ДЕО**

##### **1. Основ за израду Плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 49/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на LV седници, дана 18. октобра 2019. године.

Плански основ за израду Плана су Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), у сегментима, и План 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) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планом генералне регулације је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације за већи део простора обухваћеног овим планом. Намене које су дефинисане плановима детаљне регулације су махом вишепородично и породично становање са објектима јавних служби: школом и две предшколске установе. Осим линеарног уличног

зеленила, веће слободне површине намењене зеленилу се планирају као парковске површине. Централне функције се планирају у мањем обиму. Најрадикалније промене су предвиђене у сегменту саобраћаја, као и до сада, измештањем постојеће, углавном неактивне пруге, резервисањем простора за лаки шински превоз и могућност изградње јавних подземних гаража у регулацији Булевара Европе.

## 2. Извод из планова ширег подручја

### Генерални план

Генералним планом, већи део Авијатичарског насеља намењен је породичном становању, а мањи вишепородичном где је уз Руменачки пут планирана намена општеградског центра. Подручје Детелинаре намењено је вишепородичном становању. Према мрежи предшколских установа дефинисаној у Генералном плану, на Авијатичарском насељу планирана је изградња једне предшколске установе, а њена реализација је већ започета.

Траса Булевара Европе, као примарна градска саобраћајница, реализована је у целисти, без путних објеката (натпутњака) са кружним током на раскрсници у југозападном делу обухваћеног подручја.

### План генералне регулације

Планом генералне регулације простор који је обухваћен Планом дефинисан је као стамбена зона стара Детелинара, четврта од 11 карактеристичних просторних целина – зона.

Мањи део простора у северном делу обухвата Плана припада просторној целини 3 – стамбена зона Авијатичарско насеље.

За просторну целину 3 дефинисана је претежна намена породичног становања.

За просторну целину 4 која је у обухвату Плана дефинисане су претежне намене. Вишепородично становање представља преовлађујућу намену простора. По правилу, на овом подручју, то су слободностојећи објекти, са формираним парцелама под габаритима објеката, у модуларним, отвореним блоковима.

У оквиру заједничких блоковских површина формиране су зелене површине, дечија игралишта, спортски терени, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи.

Обухваћени простор намењен је породичном становању у северном делу и вишепородичном становању на остатку простора. Остали садржаји су: комплекси две предшколске установе, основна школа, садржаји општеградског центра и парковска површина.

Скоро цео простор у обухвату Плана уређује се на основу овог плана. Неколико мањих просторних сегмената спроводи се на основу Плана генералне регулације или овог плана и Плана генералне регулације (дуални режим).

Планом генералне регулације су дефинисана општа правила уређења усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду.

„Постојећи објекти јавних служби задржавају се у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, ако планом није другачије дефинисано. Могући су радови на одржавању објеката и побољшању услова коришћења, као и минимално повећање корисне површине објеката (највише 5 % у односу на постојећу површину објекта) у циљу повећања функционалности.

Надзиђивање ових објеката је дозвољено уколико се претходном анализом утврди да су фундирани на адекватан начин и да се постојећи конструктивни систем не ремети додатним оптерећењем.“

### **„Просторна целина 3 – стамбена зона „Авијатичарско насеље“**

Нови породични објекти се граде према критеријумима утврђеним Генералним планом за породично становање, а у складу са условима терена, у смислу могуће парцелације, постојеће изграђене структуре и потреба корисника.“

„Уз стамбене, обавезно је обезбедити пратеће садржаје у виду снабдевања, зелених површина и површина за игру деце.“

### **„Просторна целина 4 – стамбена зона стара Детелинара**

Потцелина породичног становања се сматра завршеном целином и скоро у потпуности се задржава. Постојећа парцелација се задржава, а нови објекти ће се градити у складу са окружењем. Трансформација из породичног у вишепородично становање планира се у блоку уз Руменачки пут. Постојеће двојне куће замењиваће се вишепородичним објектима, задржавајући исту структуру. Овај блок ће се реализовати на основу овог плана“

„У зони уз планирану примарну саобраћајницу која ће се реализовати по измештању пруге (Улица Облачића Рада), планира се трансформација породичног становања у општеградски центар.

У оквиру потцелине вишепородичног становања преовлађују наслеђени вишепородични објекти, модуларно постављени у отвореним блоковима. Простори које формирају сматрају се завршеним целинама. Задржавају се у постојећим габаритима, уз могућност санације равних кровова на одговарајући начин.“

Наслеђено породично становање уз улице Јанка Чмелика и Веселина Маслеше, ће се постепено трансформисати у вишепородично становање, или другу компатибилну намену, у зависности од потреба и просторних услова. При дефинисању услова за изградњу посебну пажњу треба посветити уклапању планираних објекта у постојећу изграђену структуру (висина објеката, размак између објеката) како се не би нарушили услови становања и постојећа просторна организација.

У стамбеним зонама старе Детелинаре генерално се задржава принцип формирања парцела под објектима, око којих је површина јавне намене – заједничка блоковска површина.

„Парцеле у намени општеградског центра формираће се у складу са правилима парцелације простора у окружењу или према потребама корисника.“

Како би се омогућила лакша реализација неких планираних садржаја на простору у обухвату Плана генералне регулације, основ за реализацију за поједине просторне сегменте је План генералне регулације. Ради целовитог сагледавања планских решења,

услови за реализацију за поједине просторне сегменте, за које је основ за реализацију План генералне регулације, а који се налазе у обухвату Плана, уграђени су у овај план.

Планом генералне регулације су у важећој планској документацији кориговани урбанистички параметари и услови за уређење и изградњу за појединачне локалитете – просторне сегменте. За те просторне сегменте плански основ за реализацију су и План генералне регулације и план детаљне регулације, и из тог разлога су правила утврђена Планом генералне регулације била од значаја приликом дефинисања нових решења у овом плану.

На простору у обухвату овог плана налази се више просторних сегмената.

#### **„Просторни сегмент 4**

Колска веза Улице Јанка Чмелика и блоковске саобраћајнице на парцели број 5571/1 у урбанистичком блоку број 522, планира се на позицији постојећег колског прилаза блоку. Северозападно од колске везе планирају се две парцеле за објекте стамбено-пословне намене. Спратност објеката је П+2 и индекс заузетости је до 100 %.“

„Југоисточно од колског прилаза блоку, уз Улицу Јанка Чмелика (кућни бројеви 66а, 68б, 68ц и 70), планом детаљне регулације планира се изградња низа објеката стамбено-пословне намене. Планирна спратност овог низа објеката је П+3, са постављањем косог крова без назитка. Простор у волумену косог крова може се користити за становање, али само као целина корисног простора јединице на етажи испод („дуплекс“), односно не може се користити као независна етажа.“

#### **Просторни сегмент 7**

Просторни сегмент обухвата низ планираних вишепородичних објеката у Улици Корнелија Станковића, за које се утврђују незнатно коригована правила изградње која се односе на спратност. Овај сегмент се спроводи на основу дуалног режима, што значи примењују се и План генералне и план детаљне регулације.

Што се тиче саобраћајног решења, на постојећој саобраћајној мрежи се планира повезивање Улице Облацића Рада са Булеваром Европе.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе, имајући у виду да планирана мрежа саобраћајница није у целости реализована, због чега се планира изградња нових блоковских и уличних паркинга када се за то створе услови.

Дуж Булевара Европе и Улице Облацића Рада Облацића резервисан је коридор ширине 10 m за одвијање трамвајског саобраћаја. До момента реализације препоручује се озелењавање ове површине.

Дуални режим се примењује и за локалитет у Улици Јанка Чмелика број 81 као и на његово непосредно окружење – **Просторни сегмент 16 (Локалитет 8)**, а услови за реализацију су дефинисани у текстуалном делу Плана генералне регулације.

#### **„Просторни сегмент 16 (Локалитет 8)**

На овом локалитету се планира изградња пословно-стамбеног објекта спратности П+2+Пк на парцели 5739 КО Нови Сад IV док се постојећа унутарблоковска

саобраћајница задржава, чиме се избегава измештање постојеће функционалне саобраћајнице, као и постојећих инсталација: електроенергетских водова и инсталација водовода. Паркирање се решава у габариту објекта уз обезбеђивање критеријума једно паркинг место на један стан.“

За потребу изградње подземних гаража у регулацији Булевара Европе (локалитет 5) условљена је израда плана детаљне регулације. За усмеравајућа правила за израду плана детаљне регулације, дефинисано је следеће:

#### **„Саобраћајне површине – део североисточне регулације Булевара Европе (Локалитет 7)**

На овом локалитету, који чини део североисточне регулације Булевара Европе, планира се изградња подземних паркинг гаража, као и управних паркинга дуж постојећих и планираних улица. Планирање наведених саобраћајних објеката проузроковао је велики недостатак паркинг-места на готово целом подручју нове и старе Детелинаре.

У оквиру граница овог локалитета, приказане су оквирне зоне изградње подземних паркинг гаража. Габарити и организација гаража решаваће се разрадом кроз план детаљне регулације. Приступ гаражама планира се из Улице Веселина Маслеше. Како је дуж предметне регулације Булевара Европе планиран лаки шински превоз, гараже треба пројектовати тако да не угрожавају стабилност подлоге и нивелете инфраструктуре намењене за функционисање ових возила.

У оквиру профила Улице Веселина Маслеше, на местима где нема изведених, односно, планираних обостраних управних паркинга у односу на њу, планира се нова траса ових улица како би се омогућила изградња паркинга. Ово решење односи се на део Улице Веселина Маслеше од Улице Хаџи Рувимове до Улице Јанка Веселиновића и од Улице Корнелија Станковића до Улице Облачића Рада.

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

Наведене интервенције се односе на положај тротоара, бицикличких стаза, паркинга, геометрије раскрсница и блаже корекције трасе коловоза. 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 предметну област.

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

#### *Енергетска инфраструктура*

Све инсталације које прелазе преко простора намењеном изградњи планиране гараже потребно је изместити уз сагласност и услове власника инсталације.

### *Водна инфраструктура*

Техничко и нивелационо решење будуће гараже мора бити такво да не омета функционисање постојећих инсталација комуналне инфраструктуре. Могуће је измештање инсталација инфраструктуре, али уз сагласност и према условима власника инсталације.“

### **3. Опис постојећег стања**

Планом је обухваћен простор претежно завршених целина вишепородичног и породичног становања. Вишепородично становање, већих густина становања, формирано је углавном од слободностојећих објеката на отвореним, заједничким блоковским површинама. По ободу појединих блокова делимично се налази наслеђено породично становање, чија трансформација у вишепородично становање је у току. Породично становање је претежно реализовано двојним кућама, у делу слободностојећим, на мањим парцелама, чији комфор употпуњују комотно димензионисане јавне површине – улице. Планирани центар подручја још није реализован. Све планиране установе јавних служби су реализоване, а најскорије изграђена предшколска установа је на комплексу који је потребно комплетирати у планираном обиму.

Подручје вишепородичног становања реализовано је седамдесетих година прошлог века, те су јавни простори богато озелењени и прилагођени коришћењу станара. Ипак, осим озелењавања, није се много улагало у уређење и опремање слободних простора за боравак станара на отвореном. Простор никада до краја није уређен према почетној урбанистичкој концепцији.

Подручје породичног становања такође егзистира дуги низ година и у највећој мери је прилагођено потребама корисника. Недостају садржаји централних функција локалног нивоа.

Око 10 000 становника живи на обухваћеном простору, па просечна густина становања износи око 260 ст/ha. У блоковима са вишепородичним становањем ова густина је знатно већа и износи око 550 ст/ha, а у породичном нешто више од 100 ст/ha у просеку. Наизглед хетероген простор веома складно је компонован од различитих типова становања захваљујући добро димензионисаним улицама и слободним површинама.

Могућност нове изградње је ограничена расположивим простором али и концепцијом просторне организације. Планирано измештање пруге и реализација Улице Облачића Рада у пуном профилу значајно ће променити карактер непосредног окружења и атрактивност простора. Очекује се да ове промене утичу на реализацију планираних садржаја.

Реализацијом Булевара Европе уређене су зелене површине, бициклистичка стаза и понеки спортски садржај који дају нови линеарни карактер западном ободу овог простора и додатни квалитет у коришћењу слободних површина.

### **Оцена постојећег стања зеленила**

На простору обухваћеном Планом, вегетација је заступљена у оквиру бловоког зеленила вишепородичног становања, парцела породичног становања и у оквиру саобраћајница. Претежно су то одрасла стабла високог листопадног и четинарског дрвећа

доброг квалитета. У оквиру блоковског зеленила заступљене су групације бреза, топола, платана, липа, јавора, кестена, топола, јаблана, црвенолисне шљиве и др., а од четинарског дрвећа ту се налазе тује, јеле, смреке и бор.

Дворишта и предбаште кућа породичног становања уређене су према нахођењу самих становника. На парцелама су такође заступљене квалитетне листопадне и четинарске врсте.

Заступљеност дрвореда у оквиру саобраћајница је неуједначена, односно претежно су заступљени у улицама ширег профила. Врсте које формирају дрвореде су углавном липа, јавор, бреза, копривић и др.

## **Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре**

### **Саобраћајна инфраструктура**

Подручје обухваћено овим планом налази се у северозападном делу града Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Улицом Корнрлија Станковића са јужне стране,
- Руменачким путем, улицама Облачића Рада и Миленка Грчића са источне стране,
- Авијатичарском улицом са северне стране и
- Булеваром Европе са западне стране.

Примарну саобраћајну мрежу овог дела града чине: Руменачки пут и Улица Корнелија Станковића, а са западне стране Булевар Европе.

Обухваћени простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, који саобраћа Булеваром Европе, Руменачким путем, улицама Миленка Грчића, Јанка Чмелика и Корнелија Станковића.

На простору у обухвату Плана, од укрштаја у нивоу са Руменачким путем до Футошке улице, паралелно са трасом Булевара Европе, налази се једноколосечна железничка пруга Нови Сад – Нови Сад Ложионица, која се у нивоу укршта са Булеваром Европе. Железничка пруга и станица се задржавају док се не стекну услови за пресељење ових садржаја на планирану локацију (железничка станица Нови Сад Теретна). То је и услов за реализацију садржаја планираних на земљишту које користи „Железнице Србије“ а.д, Београд, а јавна је својина Града Новог Сада.

Паркирање возила се одвија у оквиру уличних и блоковских паркинга у зонама вишепородичног становања, односно у оквиру парцела породичног становања. Дуж свих улица изграђене су пешачке стазе, а дуж примарних саобраћајница и бицикличке стазе.

### **Водна инфраструктура**

Снабдевање водом решено је преко примарне и секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm реализована је на Булевару Европе, профила Ø 200 mm дуж



Руменачког пута, и улицама Корнелија Станковића и Миленка Грчића. Секундарна водоводна мрежа изграђена у свим постојећим улицама.

Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко примарне и секундарне канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Примарна канализациона мрежа реализована је дуж Руменачког пута и Улице Миленка Грчића са профилом Ø 600 mm, а у Улици Корнелија Станковића са профилом Ø 800 mm. Секундарна канализациона мрежа изграђена у свим постојећим улицама.

Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода тренутних корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже.

### **Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

На обухваћеном подручју постоји изграђена електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Енергетски објекти (трафо-станице, топлотне подстанице) и објекти електронских комуникација (улични кабинети са опремом) који су изграђени на подручју испуњавају све техничке прописе за ову врсту објеката.

### **4. Циљ доношења Плана**

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање досадашњих планских решења и усклађивање планских решења са важећом законском регулативом, имајући у виду проток времена и релевантне промене на обухваћеном простору.

Овим планом утврђују се правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора засновано је на рационалној организацији и коришћењу земљишта и усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима. За обезбеђивање потребног паркинг-простора, Планом се дефинишу услови за изградњу подземних гаража, као и надземне гараже у блоку, у југозападном делу простора.

Планом се одређује намена земљишта и дефинишу се саобраћајне површине. Одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена и дефинисани су услови за реализацију планираних намена, односно омогућена је реализација према параметрима дефинисаних у Плану.

### **5. Опис границе обухвата Плана**

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 756, која се налази на пресеку осовина Авијатичарске улице и Панчевачке улице у КО Нови Сад I. Од ове тачке, у правцу југоистока граница прати осовину Панчевачке улице до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 3443, затим скреће ка североистоку,

прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 3443 и њеним продуженим правцем долази до осовине Руменачког пута. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Руменачког пута до пресека са осовином Улице Облацића Рада, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Облацића Рада до пресека са осовином Улице Миленка Грчића. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Миленка Грчића до осовинске тачке број 901, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Тараса Шевченка до осовинске тачке број 10624. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Јанка Чмелика до осовинске тачке број 4089, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице Орловића Павла до осовинске тачке број 10625. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Миленка Грчића до осовинске тачке број 6887, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Корнелија Станковића до пресека са западном регулационом линијом Булевара Европе. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати западну регулациону линију Булевара Европе, прелази у КО Нови Сад IV и долази до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 3571, 3572 и 10449/1, затим скреће ка североистоку, прати претходно описан правац, прелази у КО Нови Сад I и долази до пресека са источном границом парцеле број 3573/1, затим скреће ка северозападу, прати источну границу парцеле број 3573/1 до тремеђе парцела бр. 3573/1, 3573/2 и 3533/8. Даље, граница скреће ка северу, прати границу парцела бр. 3573/2 и 3533/8 до јужне границе парцеле број 3532/9, затим скреће ка југоистоку, прати јужну границу парцела бр. 3532/9, 3392/79, 3392/80, 3392/81, 3533/12, 3533/11, 3592/53, 3532/4, 3533/2, 3532/1 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 3532/1 долази до осовине Авијатичарске улице, затим скреће ка североистоку, прати осовину Авијатичарске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 45,40 ха.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

#### 1.1. Подела простора на просторне целине

У складу са Планом генералне регулације као и на основу детаљног разматрања одлика простора, потреба и највише детерминисаности простора наслеђеним вредностима, на простору у обухвату Плана планирају се следеће намене: разноврсне јавне намене (дом културе, месна заједница, пошта), основна школа, предшколска установа, здравствена станица, пијаца, спортско-рекреативни центар, породично становање, становање са пословањем, верски објекти и комплекси (римокатоличка и реформаторска и православна црква), озелењени четвороделни сквер као и саобраћајне површине.

Простор у обухвату Плана је подељен на десет блокова који представљају хомогене делове или према намени и начину изградње или су логично заокружене просторне целине. Ради лакше оријентације у простору и дефинисања правила уређења и грађења одређени су следећи блокови:

- блок број 1 – део Авијатичарског насеља уз Улицу Фрање Клуза до Авијатичарске улице;
- блок број 2 – омеђен улицама Авијатичарском, Панчевачком, Николе Миркова и Јанка Чмелика;
- блок број 3 – омеђен улицама Руменачком, Облацића Рада и Панчевачком до границе обухвата Плана;
- блок број 4 – омеђен улицама Веселина Маслеше, Авијатичарском, Јанка Чмелика и Облацића Рада;
- блок број 5 – омеђен улицама Николе Миркова, Бошка Вребалова, Облацића Рада и Јанка Чмелика;
- блок број 6 – омеђен улицама Николе Миркова, Панчевачком, Облацића Рада и Бошка Вребалова;
- блок број 7 – омеђен улицама Облацића Рада, Јанка Чмелика, Орловића Павла и Веселина Маслеше;
- блок број 8 – омеђен улицама Облацића Рада, Миленка Грчића, Тараса Шевченка и Јанка Чмелика;
- блок број 9 – омеђен улицама Орловића Павла, Јанка Чмелика, Корнелија Станковића и Веселина Маслеше;
- блок број 10 – омеђен улицама Орловића Павла, Миленка Грчића, Корнелија Станковића и Јанка Чмелика.

За простор у обухвату Плана дефинисане су намене, у складу са концептом уређења простора.

## 1.2. Концепт уређења простора са планираном наменом земљиша

Концепт уређења простора дела Авијатичарског насеља и Детелинаре који је обухваћени Планом, као стамбене зоне у којој коегзистирају породично и вишепородично становање средњих и високих густина, укомпонованог са зеленилом у отвореним блоковима, утврђен је још на почетку формирања овог дела града.

Имајући у виду проток времена током којег се реализовала досадашња планска документација, овим Планом су ревидиране све настале промене које су проистекле из реализације планираних садржаја, изменом планске документације на појединим локалитетима и измењеном законском регулативом.

Планско решење се ослања на потребе корисника простора уважавајући смернице из плана вишег реда, стање на терену, издату урбанистичку документацију и услове надлежних институција релевантних за израду Плана. Овим планом се у највећој мери, задржава и подржава досадашњи плански развој овог дела града. Промене које се предлажу су делимично последица нових прописа чија имплементација треба да допринесе квалитетнијем коришћењу простора и да омогући или олакша реализацију појединих планираних садржаја.

Рализовани и планирани садржаји јавних служби (школа и две предшколске установе), централних функција и уређених зелених површина и блоквско зеленило у потребној мери допуњују основну намену и пружају комфор у коришћењу једне од најстаријих стамбених зона.

Број становника на овом простору повећаће се незнатно тако да ће постојећи објекти јавних служби уз планирану могућност проширња капацитета и комплементарни садржаји задовољити потребе према прорачунатим капацитетима. Ипак, неповољна је дистрибуција капацитета по објектима тако да је планиран знатно већи број деце по комплексу него што су препоруке важећих прописа. Развојем тржишта и услуга могуће је да ће се делимично ублажити ова одступања, али је такође неопходно реализовати планиране, и планирати нове јавне функције у непосредном окружењу на неизграђеном земљишту, које се у највећој мери намењује новим стамбеним зонама (Југовићево и северно од обухвата Плана).

Заједничке блоковске површине су карактеристичне за делове града са отвореним блоковима у које спада и стара Детелинара, односно простор који је у највећој мери у обухвату Плана. Заједничке блоковске површине представљају површине јавне намене. Третиране су и као јавне саобраћајне површине како би се могле формирати нове грађевинске парцеле које се преко заједничке блоковске површине повезују са саобраћајницама. Уређују се у складу са функцијом, садрже унутарблоковске саобраћајнице и озелењене површине. На озелењеном делу заједничких блоковских површина подиже се ново и одржава постојеће зеленило, уређују се стазе, поставља урбани мобилијар, дечија игралишта, отворени спортски терени и сл.

Постојећа јавна склоништа се задржавају као двоенаменски објекти који се у мирнодопским условима могу користити према условима који овај план дефинише.

Зеленило у обухвату Плана представља основни предуслов за висок квалитет животне средине. Осим линеарног, Планом су дефинисане површине које се уређују према условима дефинисаним у овом плану. Велики потенцијал за озелењавање су планиране зелене површине у оквиру регулације Булевара Европе, остале зелене површине се уређују према условима дефинисаним Планом.

Породично становање дела Авијатичарског насеља се у највећој мери задржава без промена. Планом је дата развојна могућност у оквиру ове намене, у смислу повећања корисног простора и броја стамбених јединица, уз услове и параметре дефинисане у овом плану.

Нови вишепородични обекти се планирају како би се завршиле започете просторне целине и потези, што се у највећој мери ослања на досадашњу планску документацију. У потпуности се задржава утврђена просторна концепција, с тим да се, где је то могуће, парцеле димензионишу за изградњу подземних гаража.

Трансформација наслеђеног породичног становања уз Улицу Јанка Чмелика је у току и наставиће се према условима који су дефинисани Планом.

Планом је утврђен начин санације равних кровова и могуће интервенције на постојећим објектима. Нове надоградње објеката вишепородичног становања се неће планирати.

Планирани центар уз Улицу Облацића Рада добиће на значају реализацијом саобраћајнице у пуном профилу и њеним повезивањем на западу са простором Југовићева. Начин изградње је дефинисан тако да је могућа етапна реализација, али би са аспекта простора било оптимално да се потез, или његови већи делови, реализују истовремено.

Пошто је у највећој мери простор комунално опремљен, Планом су дефинисане мере за подстицање одрживог развоја, првенствено у домену енергетске ефикасности и

могућности увођења и коришћења алтернативних извора енергије, а дефинисани су и сви други инфраструктурни системи према планираним капацитетима.

### 1.3. Нумерички показатељи

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана:

- бруто 45,4 ha

- нето 28,50 ha.

Табела број 1: Површине јавне намене

Намена	Површина (ha)	Удео у укупној обухваћеној површини грађевинског подручја (%)
Саобраћајнице	16,78	37
Колско-пешачки пролаз	0,06	0,1
Заједничке блоковске површине	11,06	24,4
Јавна гаража	0,12	0,3
Трг	0,06	0,1
Јавне зелене површине	0,97	2,2
Основна школа	1,45	3,2
Предшколска установа	0,88	1,9
Јавна склоништа	0,34	0,8
Инфраструктурни објекти (ТС, УПС)	0,07	0,1
<b>Укупно површине јавних намена</b>	<b>31,73</b>	<b>70</b>

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	% у односу на површину грађевинског подручја
Вишепородично становање	4,84	10,7
Породично становање	8,11	18,2
Општеградски центри	0,58	0,9
Гараже	0,08	0,2
<b>Укупно површине осталих намена</b>	<b>13,61</b>	<b>30</b>

### Планирани капацитети простора

(према утврђеним параметрима, по планираним наменама)

#### Површине јавне намене

##### 1) Основна школа:

- површина комплекса: 1,45 ha,
- површина објеката у основи: 3.540 m<sup>2</sup>,
- планирана развијена површина објеката – бруто: 14.100 m<sup>2</sup>,
- тренутни капацитет: школу похађа 1.730 ученика,
- додатни капацитет који се може остварити надзиђивањем: ~ 30 ученика (са радом у једној смени).

## 2) Предшколске установе:

у блоку број 5 (ПУ „Весели возић“):

- површина комплекса: 0,59 ha,
- површина објекта у основи: до 1.770 m<sup>2</sup>,
- развијена површина објекта – бруто: 5.310 m<sup>2</sup>,
- максимални капацитет вртића, са доградњом објекта: 530 деце (уз норматив 6,5 m<sup>2</sup>/детету), препорука до 300 деце,

у блоку број 7 (ПУ „Петар Пан“):

- површина комплекса: 0,29 ha,
- површина објекта у основи: 965 m<sup>2</sup>,
- развијена површина објекта – бруто: 2.900 m<sup>2</sup>,
- капацитет вртића: 300 деце.

## 3) Јавне гараже:

а) подземне гараже у профилу Булеvara Европе:

- површина објеката у основи: оквирно 28.700 m<sup>2</sup>,
- капацитет: до 950 пм (на једној етажи гараже),

б) блоковска гаража:

- површина објеката у основи: оквирно 1.222 m<sup>2</sup>,
- развијена површина објеката – бруто: до 4.300 m<sup>2</sup>,
- капацитет: око 200.

Површине осталих намена1) Породично становање:

- површина намењена породичном становању: 8,11 ha,
- површина планираних објеката у основи: ~ 33.240 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 99.720 m<sup>2</sup>,
- број станова 190–570 (до три стана у објекту),
- број становника до 1480 (× 2,6 чланова домаћинства).

2) Вишепородично становање:

- површина намењена вишепородичном становању : 4,84 ha,
- површина планираних објеката у основи: ~ 47.510 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 315.140 m<sup>2</sup>,
- број станова ~ 3.500 (90 m<sup>2</sup> – бруто површина стана/60 нето),
- број становника ~ 9.100 (× 2,6 чланова домаћинства),

капацитет планиране изградње (нови објекти):

- површина планираних објеката у основи: ~ 4.635 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 24.100 m<sup>2</sup>,
- број станова ~ 265 (90 m<sup>2</sup> – бруто површина стана/60 нето),
- број становника ~ 690 (× 2,6 чланова домаћинства).

## 3) Општеградски центар:

- површина намењена општеградском центру (нето): 0,58 ha,
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 2.900 m<sup>2</sup>,
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 14.500 m<sup>2</sup>.

## 4) Гараже:

приземне (у блоковима 8 и 10):

- површина у основи: 380 m<sup>2</sup>,
- капацитет: ~20 појединачних гаража,

спратна аутоматизована гаража (у блоку 9):

- површина у основи: 240 m<sup>2</sup>,
- развијена површина објеката – бруто: ~ 1.680 m<sup>2</sup>,
- капацитет: према спецификацији произвођача, најмање ~ 60 пм (+ подземни ниво).

**Оријентациони број станова и становника на простору у обухвату Плана**

- број станова: 4.070,
- број становника: 10.580.

**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 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3480, 3482, 3491, 3497/1, 3497/2, 3504/2, 3507, 3517/3, 3558, 3572, 3600/2, 3661/1, 3661/8, 3661/23, 3661/38, 3717, 3738, 5614, 5717, 5725/2, 5731/3, 5732/8, 5745/3, 5746/6, 5747/4, 10449/2, 10450/5 и делови парцела бр. 3402/1, 3402/6, 3402/7, 3404/1, 3443, 3557, 3573/1, 3574, 3576, 3660/1, 3689, 3715, 3716, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 5557, 5558, 5559/1, 5560/1, 5562, 5563, 5564, 5571/1, 5581, 5601/1, 5608, 5610, 5612, 5613, 5618, 5650, 5651, 5674/1, 5718, 5719, 5720,

5721, 5722, 5723, 5724, 5726, 5727, 5728, 5730, 10445/3, 10449/1, 10450/1, 10451/1, 10453, 10454, 10455, 10459, 10619/23, 10620/4, 10665 у КО Нови Сад I; целе парцеле бр. 864/6, 870, 871, 872/1, 873, 874/1, 874/3, 875/1, 876/1 и делови парцела бр. 540/40, 864/1 у КО Нови Сад IV;

- колско-пешачки пролаз: делови парцела бр. 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670 и 3671 у КО Нови Сад I;

- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 3402/8, 3506/3, 3510/2, 3511/2, 3512/2, 3516/2, 5559/2, 5560/2, 5572/2, 5579/2, 5580/2, 5626/2, 5628/2, 5640/2, 5642/2, 5644/2, 5646, 5648, 5674/6, 5678/2, 5682/2, 5725/3, 5732/9, 5734, 5737/2, 5738/1, 5740/2, 5743/2, 5746/2 и делови парцела бр. 3402/1, 3402/6, 3402/7, 3404/1, 3443, 3503, 3517/2, 3659/1, 3662/1, 3663, 3666, 5557, 5558, 5559/1, 5560/1, 5562, 5563, 5564, 5571/1, 5573, 5574, 5575, 5576, 5601/1, 5608, 5610, 5612, 5613, 5618, 5630, 5632, 5634, 5636, 5638, 5650, 5674/1, 5676, 5718, 5719, 5722, 5723, 5726, 5727, 5728, 5732/1, 5739/1, 5741, 5742, 5744 у КО Нови Сад I;

- гаража: делови парцела бр. 5727 и 5732/1 у КО Нови Сад I;

- трг: цела парцела број 3690 и део парцеле бр. 3689 у КО Нови Сад I;

- зелена површина: целе парцеле бр. 3533/8, 3662/4, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3679, 3688 и делови парцела бр. 3557, 3661/39, 3663, 3665, 3677, 3689 у КО Нови Сад I;

- основна школа: целе парцеле бр. 5668, 5669, 5715 и 5716 у КО Нови Сад I;

- предшколска установа: целе парцеле бр. 3662/3, 5662 и делови парцела бр. 3663, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671 у КО Нови Сад I;

- склониште: цела парцела број 3661/2 и делови парцела бр. 3404/1 и 3659/1 у КО Нови Сад I;

- трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 3402/2, 3404/8, 3658, 3659/7, 5571/9, 5601/5, 5674/2, 5674/3, 5732/5, 5746/3, 10450/2 и делови парцела бр. 3402/1, 3503, 3517/2, 3557, 3661/39, 3677, 3662/1, 5571/1, 5601/1, 5732/1, 10450/3 у КО Нови Сад I;

- телефонска централа: део парцеле број 3659/1 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на границе парцела и постојеће објекте. За подземне гараже потребно је формирати парцеле под габаритом улаза (рампи, степеништа и осталих елемената на нивоу терена), када се стекну услови, односно када се утврди тачан положај истих. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

## 2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 78 m до 79,20 m. Планиране нивелете прилагођене су постојећем терену и изграђеним улицама, са нагибима од 0,04 % до 0,76 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:



- kota прелома нивелете осовине саобраћајнице,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

### 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

#### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом налази се у северозападном делу града Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- Улицом Корнелија Станковића са јужне стране,
- Руменачким путем, улицама Облачића Рада и Миленка Грчића са источне стране,
- Авијатичарском улицом са северне стране и
- Булеваром Европе са западне стране.

Примарну саобраћајну мрежу овог дела града чине: Руменачки пут (деоница Државног пута II А реда ознаке 111 (Оџаци – Ратково – Силбаш – Бачки Петровац – Руменка – Нови Сад) (у даљем тексту: ДП 111) и Улица Корнелија Станковића, а са западне стране Булевар Европе.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, потреби решавања кључних проблема које је проузроковао саобраћај у постојећем стању, развоју саобраћајне мреже планиране плановима вишег реда, а све у складу са развојем планираних садржаја на просторима у окружењу.

У Плану је акценат дат на повећавању безбедности саобраћаја, решавању првенствено потреба за паркирањем возила као и пешачких кретања.

Планиране су следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- повезивање Улице Облачића Рада са Суботичким булеваром;
- могућност изградње површинских кружних раскрсница, где за то постоје потребе и просторне могућности;
- Планом су дефинисане осовине, регулације и садржај профила за примарне саобраћајне правце (ранга градска главна саобраћајница);
- уклањање једноколосечне железничке пруге Нови Сад – Нови Сад Ложионица;
- изградња јавних гаража у оквиру јавних и јавних блоковских површина.

На обухваћеном простору планира се паркирање на јавним блоковским паркиралиштима, у улицама (углавном паркирање управно на коловоз), у оквиру парцела и у приватним гаражама које се налазе у појединим вишепородичним објектима.

Планирана је изградња гаража на јавној блоковској површини. Поред овога, планирана је изградња гаража у сутерену стамбених и пословних објеката, у складу са потребама и просторним могућностима. Подземне гараже се могу реализовати испод

целих парцела. Дуж Булевара Европе и Улице Веселина Маслеше је планирана изградња подземних гаража и за њих је дефинисана зона изградње.

Готово на целој примарној саобраћајној мрежи постоје изграђене бицикличке стазе, а у оквиру попречних профила улица планираће се изградња бицикличких стаза на деоницама где недостају. Изграђене и планиране бицикличке стазе омогућиће корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања.

Обухваћени простор добро је повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Линије саобраћају Булеваром војводе Степе, Руменачким путем, Булеваром Европе, улицама Миленка Грчића, Јанка Чмелика и Авијатичарском.

Дуж Улице Облацића Рада и Булевара Европе резервисан је коридор ширине 10 m за одвијање трамвајског саобраћаја (ЛРТ-а). До момента реализације препоручује се озелењавање ове површине. Такође, препоручује се измештање постојеће пруге на овај простор и то не у функцији железнице већ у функцији задржавања значајног дела историјског наслеђа града. Пруга би на овај начин требало да буде саставни део партерног уређења, а може имати функцију у уређењу слободног простора тако да се намени туризму, рекреацији, угоститељству и сл. У том смислу могуће је постављати лаке мобилне елементе партерног уређења (клуче, столови, парковски мобилијар на точковима, вагони и сл), водене и озелењене површине или исталације, справе за вежбање и сл., али тако да се очува визура на профил пруге. Такође на укрштању пружног колосека са Руменачким путем обавезно је задржавање елемената пруге и њене опреме (нпр. меахнизам пружне рампе), уз уклапање које треба да обезбеди несметано кретање пешака, бициклиста и моторних возила.

## 3.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm изграђена је у улицама: Корнелија Станковића, Миленка Грчића и на Руменачком путу, док је водовод профила Ø 600 mm изграђен на Булевару Европе.

Обухваћени простор опремљен је секундарном водоводном мрежом профила Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Постојећа водоводна мрежа у потпуности се задржава, уз могућност реконструкције деоница које по квалитету цевног материјала или по кванитету не задовољавају планиране потребе.

Дуж Булевара Европе планира се измештање постојећег водовода профила Ø 600 mm, због реализације подземних гаража. Измештање водовода Ø 600 mm условљено је прво реализацијом новог, па тек онда гашењем и измештањем постојећег водовода. Постојећи водовод мора бити у функцији како би се омогућило несметано снабдевање водом тог дела града.

Услов за реализацију подземних гаража је да се прво измести водовод профила Ø 600 mm, и тек након тога може се приступити изградњи гаража.

Постојећа веза водовода профила  $\varnothing$  200 mm из Улице Орловића Павла са водоводом  $\varnothing$  600 mm мора бити у функцији и након реализације подземних гаража. Габарит гараже или техничко решење објекта гараже потребно је прилагодити несметаном функционисању водовода профила  $\varnothing$  200 mm из правца Улице Орловића Павла.

Планом се омогућава реализација водоводне мреже на свим просторима где се укаже потреба за тим.

Потребе за технолошком водом у циљу заливања и одржавања зеленила, могуће је решити захватањем подземних вода, преко бушених бунара. Планом се омогућава реализација заливних система.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника и дата 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 постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна канализациона мрежа реализована је у улицама: Корнелија Станковића са профилем  $\varnothing$  100 × 60 cm, Миленка Грчића са профилем  $\varnothing$  100 × 60 cm, Облачића Рада профила  $\varnothing$  600 mm и на Руменачком путу профила  $\varnothing$  800 mm и  $\varnothing$  125 × 90 cm.

Постојећа канализациона мрежа у потпуности се задржава, уз могућност реконструкције деоница које по квалитету цевог материјала или по кванитету не задовољавају планиране потребе.

Постојећа секундарна канализациона мрежа профила  $\varnothing$  300 mm, у Улици Веселина Маселеше, Планом се задржава на постојећем месту. Према условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад (у даљем тексту: ЈКП „Водовод и канализација“) измештање овог канализационог цевовода због изградње подземних гаража није могуће, због великог броја кућних прикључака који су на њега прикључени.

Планом се омогућава реализација канализационе мреже на свим просторима где то околна намена захтева.

Оријентација канализацијом прихваћених вода биће као и до сада и то према постојећој примарној канализацији.

Планом предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора.

Положај планиране канализације дат је на графичком приказу број 4.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је од 77,75 до 78,30 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је од 75,50 до 75,70 m н.в.

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

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“ и ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 2“. Од ових ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на обухваћеном подручју.

Већи део простора у намени становања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Планирану ТС у Улици Фрање Клуза изградити као полуукопану. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим 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. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. На обухваћеном подручју планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за изградњу електроенергетских каблова.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати планирани објекти пословања, општеградског центра и објекти вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће топлана (ТО) „Запад“ од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. Изградњом нове вреловодне мреже и изградњом блоковог развода биће омогућено снабдевање планираних објеката. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлотни капацитети ТО „Запад“ задовољавају потребе конзума предвиђене овим планом.

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко градске гасне мреже (ГГМ) која је изграђена на овом подручју и која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Детелинара“. Из гасификационог система ће се снабдевати објекти породичног становања као и мањи пословни комплекси. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

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

### **Обновљиви извори енергије**

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### Соларна енергија

*Пасивни соларни системи* – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код 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 употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних панона и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

#### Енергија биомасе

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

#### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/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.

#### 3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

У свим објектима јавне намене обавезно је спровођење програма 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 опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

### 3.5. 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 децентрализоване 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 панонама и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чет, 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 уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

#### **4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА**

Зеленило у грађеној средини има значајну функцију у погледу остваривања квалитетне средине за живот локалног становништва и шире, односно чини део укупног зеленог фонда града.

Простор у обухвату Плана квантитативно обилује зеленилом које је неопходно квалитативно побољшати подизањем новог зеленила уређењем и одржавањем свих његових типова. Планом су дефинисани услови за озелењавање у складу са расположивим простором ослањајући се на стање али и планиране интервенције у простору.

У обухвату Плана уређују се површине јавне намене и дају препоруке за уређење површина осталих намена.

##### **Зеленило на површинама јавних намена**

На простору обухваћеним Планом заступљено је зеленило у оквиру јавних површина саобраћајница (улично зеленило, дрвореди), на јавним зеленим површинама, као зеленило вишепородичног становања на заједничким блоковским површинама, зеленило унутар комплекса јавних службу – школа, дечије установе, и зеленило осталих површина (зеленило породичног становања на сопственој грађевинској парцели и на површинама општеградског центра).

Начини уређења слободних површина и зеленила обухватају следеће интервенције:

- формирање нових пејзажних целина и потеза,
- допуну и ревитализацију постојећих зелених површина и
- очување постојећег квалитетног вегетационог фонда у оквиру свих намена.



Постојећа вегетација меких лишћара (*Populus E.A.*) у наредној фази се замењује квалитетном лишћарском и четинарском структуром (високо и средње високо дрвеће и шибље).

При изградњи објеката, нових саобраћајница и паркинг простора постојеће зеленило потребно је сачувати и заштитити техничким мерама заштите.

Постојеће улично зеленило у највећем обиму потребно је допунити и реконструисати у смислу формирања континуираних дрвореда, што је условљено садржајем попречних профила улица.

За сва паркинг места обезбедити засену крошњама отпорних врста дрвећа.

Планирани трг у блоку 6 потребно је партерно уредити и допунити солитарним стаблима, декоративном вегетацијом, озелењеним жардињерама и потребним урбаним мобилијаром. Исто се планира и на местима проширења улица где се формирају мањи скверови или тргови.

Проширене просторе на делу Авијатичарске улице, оплеменити озелењавањем уз омогућавање пешачких и колских приступа стамбеним објектима.

Постојећи озелењени комплекси школа и предшколске установе имају декоративно уређене прилазе. Око спортских терена школе, нарочито на западном делу према Булевару Европе потребно је формирати заштитни зелени појас (дрвореди, групације четинара, висока живица).

У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце.

Ревитализација и допуна постојећих озелењених простора односи се на највећи део простора вишепородичног становања. Интервенције се односе на допуну високог дрвећа низова шибља и обнављање травњака отпорнијим врстама.

У окућницама породичног становања заступљена је квалитетна листопадна и четинарска вегетација која има велики утицај на укупни фондус зеленила, посебно на околни простор који је у обухвату Плана.

Над планираним подземним гаражама уз Булевар Европе предлаже се формирање кровног врта.

## **Зеленило на површинама осталих намена**

### Породично становање

На окућницама породичног становања заступљена је квалитетна листопадна и четинарска вегетација која има велики утицај на укупни фондус зеленила, посебно на околни простор који је у обухвату Плана. Ова категорија зеленила заснива се на формирању декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем.

### Општеградски центар

У оквиру блока општеградског центра уз Улицу Облачића Рада зеленило ће бити распоређено у складу са наменом и структуром објеката на парцели. Биће заступљени различити видови озелењавања.

Зеленило у обухвату Плана је приказано на графичком приказу број 6 „План зеленила и слободних површина“, у размери 1:1000.

## 5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 5.1. Мере очувања природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

### 5.2. Мере очувања културних добара

На подручју Плана у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема непокретних културних добара, нити добара под претходном заштитом, међутим овај простор представља зону потенцијалних археолошких налаза пошто се налази у непосредној близини два локалитета: локалитет у зони касарне Југовићево и некадашњег војног аеродрома и вишеслојног археолошког локалитета Сајлово са остацима материјалне културе од неолита до позног средњег и новог века.

#### Мере заштите

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату Плана, потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон), да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, одмах без одлагања обуставите радове, оставе налазе у положају у којем су нађени и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе.

## 6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите 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, 35/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и осталим подзаконским актима, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Мере и услови заштите животне средине утврђени су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота, решавања проблема паркирања на обухваћеном простору и стварања система јавног зеленила.

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан 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 прописима коју регулишу ову област.

Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

### **Заштита земљишта**

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање 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.

### **Заштита ваздуха**

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

Велики извор аерозагађења је саобраћај, с обзиром да се на обухваћеном простору налазе значајније саобраћајнице. Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишепородичног становања, предшколске установе, основне школе и афирмисањем бицикличког саобраћаја, знатно ће се побољшати микроклиматски услови обухваћеног простора.

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

### **Заштита од буке**

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

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене

вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору Плана своје активности могу 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, унапређење и управљање квалитетом вода**

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

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

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

Потенцијални извори зрачења су извори нискофреквентног електромагнетног поља, као што 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 јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају: откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима, обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за провођење заштите од нејонизујућих зрачења, вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

### **Заштита од отпадних материја**

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.

С обзиром на то да се очекује велики број корисника на обухваћеном простору, неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом (идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу) у складу са важећом законском регулативом.

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити адекватне просторе за контејнере за комунални отпад.

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

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

### **Заштита од земљотреса**

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20) односно пројектовати објекте у складу са прописима за ову област, ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

### **Заштита од поплава**

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

### **Заштита од пожара**

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

## Објекти за заштиту становништва

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

На простору у обухвату Плана има пет постојећих јавних склоништа која се користе двонаменски али тако да се у кратком року из мирнодопске намене могу прилагодити потребама у ванредним околностима.

У постојећим објектима, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према важећим прописима.

При изградњи планираних објеката јавне намене и објеката становања са пословањем, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према важећим прописима.

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

Пожељно је да се сва склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже где је то функционално могуће, или као складишни простор.

## 8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 8.1. Правила за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација се углавном задржава с обзиром на то да се ради о простору који је у највећој мери реализован, уз могуће корекције у случајевима дефинисаним Планом.

За објекте и комплексе јавне намене формира се парцела.

За комплекс предшколске установе који се проширује (у блоку 5) формира се јединствена парцела према графичком приказу. Могућа је фазна реализације планиране доградње објеката, према условима дефинисаним Планом, односно доградња се не условљава формирањем комплекса у целини.

Јавне зелене површине такође се формирају као јединствене парцеле јавне намене, уз могућност фазне реализације.

Парцела намењена гаражи у блоку 9 издваја се под габаритом објекта, унутар заједничких блоковских површина. Могуће је одступање од дефинисане парцеле (до 10 % површине) тако да се не ремети окружење у случају функционалних захтева приликом пројектовања гараже.

За подземне гараже потребно је формирати парцеле под габаритом улаза (рампи, степеништа и осталих елемената на нивоу терена), када се стекну услови, односно када се утврди тачан положај истих.

Заједничке блоковске површине – могуће је формирати грађевинске парцеле унутар заједничких блоковских површина према условима дефинисаним Планом, с обзиром да се преко интерних блоковских саобраћајница, објекти повезују са јавним саобраћајним површинама.

У зони породичног становања задржава се постојећа парцелација, уз могућност укрупњавања – припајања две или више парцела. Уситњавање парцела се не планира, осим када је изграђено више стамбених објеката на парцели. У том случају прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену (интерна парцелација), с тим да парцела не може бити мања од 200 m<sup>2</sup> и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Парцела планираног објекта вишепородичног становања уз Улицу Ђуле Молнара формира се под објектом, док су за остале дефинисани услови у овом плану, на графичким приказима.

У намени општеградског центра уз Улицу Облачића Рада парцеле се формирају према условима дефинисаним Планом. Могуће је спајање већег броја парцела него што је обавезујуће, али тако да се не ремети могућност изградње на суседним парцелама. У случају изградње јединственог комплекса, формира се парцела обједињавањем свих парцела на земљишту намењеном општеградском центру и условљава се израда урбанистичког пројекта.

На графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине јавне намене као и за површине осталих намена.

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10 %.

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

### **Општа правила за комплексе предшколских установа и школе**

На постојећим објектима јавних служби омогућава се доградња у хоризонталном и вертикалном смислу, према условима дефинисаним Планом. Могући су радови на одржавању објеката и побољшању услова коришћења, као и минимално повећање корисне површине објеката (највише 5 % у односу на постојећу површину објекта) у циљу повећања функционалности без обзира на површину комплекса.

На свим објектима који не задовољавају противпожарне услове или нормативе за приступачност особама са посебним потребама омогућава се доградња рампи, степеништа, лифтова и других елемената објеката неопходних да се задовоље важећи нормативи и стандарди, као и да се задовоље потребе корисника без обзира на постојећу и планирану заузетост комплекса.

Објекти код којих је дозвољено надзиђивање треба да, у највећој могућој мери поштују композицију и форму аутентичног стања објекта. У процесу израде пројектне документације потребно је прибавити сагласност аутора објекта или, у случају да је аутор недоступан, сагласност Комисије за ауторске сагласности струковне организације.

Надзиђивање је дозвољено уколико претходни статички прорачуни потврде да је могуће.

Кровна конструкција се мора ускладити са аутентичном формом објекта. Дозвољена је санација равних кровова покривањем косим кровом малог нагиба сакривеним иза атике. Могуће је постављање зелених кровних вртова.

За реализацију планираних интервенција на комплексима предшколских установа и основне школе примењују се важећи правилници за ову област, сем услова утврђених Планом.

### **8.2.1. Услови за изградњу на површинама јавне намене**

#### **Предшколске установе**

Постојећа предшколска установа у блоку 7 може се доградити за једну етажу, до спратности П+1+Пк, или П+2. Ако се дограђује поткровна етажа, пројектује се кос кров нагиба до 30°, са назидком до 1,2 m. Ако се дограђује пуна етажа, пројектује се раван или плитак кос кров нагиба до 15°.

За објекат предшколске установе у блоку 5, планира се проширење комплекса. Омогућава се доградња објекта до индекса заузетости 30 %, спратности до П+1+Пк. Дозвољава се доградња објекта на постојећем комплексу, уз индекс изграђености до 30 %.

Доградње реализовати тако да се део објекта, формом и архитектонским стилем, усклади са постојећим објектом и окружењем, тако да се формира складна функционална целина.

#### **Основна школа**

У случају потребе за проширењем просторног капацитета постојеће основне школе, објекат је могуће доградити (до 5 % површине постојећег објекта у хоризонталном смислу), односно надзидати до спратности П+2+Пк са косим кровом нагиба до 30° и назидком до 1,2 m.

#### **Јавна склоништа**

На обухваћеном простору је у току изградње стамбених блокова вишепородичног становања реализовано пет јавних склоништа. У групу јавних склоништа спадају слободностојећа блоковска склоништа којима је омогућен приступ са заједничке блоковске површине. Ова склоништа имају двонаменску употребу и у мирнодопским условима се користе за садржаје комерцијалног, угоститељског и спортског карактера.

Сва јавна склоништа се задржавају у постојећем габариту. Доградња склоништа у хоризонталном или вертикалном габариту није могућа. Задржава се постојећа мирнодопска намена склоништа и дозвољава промена делатности уколико она не угрожава постојеће становање.

Постојеће елементе објекта склоништа: рампе, степеништа, резервне излазе и сл, који се налазе на парцели заједничке блоковске површине потребно је припојити парцели објекта.

Не планира се изградња нових јавних склоништа на подручју у обухвату Плана.



## Јавне гараже

Због потреба за проширењем капацитета стационарног саобраћаја у зони вишеспродичног становања чији се капацитет највише повећава изградњом нових објеката планирана је изградња јавне гараже.

У блоку 9 (у залеђу Улице Корнелија Станковића) планира се спратна гаража спратности Су+П+2(3), са могућим паркирањем на крову, капацитета око 200 возила. Број подземних етажа објеката се не условљава, а капацитет је приказан са једном подземном етажом. Гаража се може реализовати у полунивоима. До реализације планиране намене, простор намењен јавним гаражама може се партерно уредити (озелењавање, стазе, паркинзи, спортска и дечија игралишта, парковски мобилијар ...).

Планом дефинисану парцелу јавне гараже (графички приказ број 3) могуће је минимално кориговати у складу са коначним габаритом објекта (до 10 % у односу на парцелу дефинисану графички), чије ће прецизне димензије и капацитети бити условљени технолошко-функционалним решењем инвеститора и условима надлежних установа и јавних и јавно-комуналних предузећа. Парцела ће се коначно формирати под габаритом објеката.

Архитектура објеката треба да кореспондира са постојећим објектима у окружењу, како би се обликовно уклопили у постојећу просторну композицију. Фасаде морају бити транспарентне због великих зидних површина планираних објеката и реализоване употребом савремених материјала. Условљава се реализација вертикалног озелењавања на најмање 50 % фасадних равни објекта, уз поштовање важећег правилника о заштити од пожара. Зелене фасаде формирати као систем зеленог зида у ком биљке пењачице прекривају објекат споља, ослањајући се директно на зид објекта или преко специјално дизајнираних потпорних структура постављених на зидове.

Постојеће зеленило је потребно сачувати у највећој мери уз обавезну реконструкцију зелених површина и садњу зеленила по завршетку изградње.

Испод дела површине Булевара Европе, у оквиру регулације саобраћајнице са источне стране, планирана је изградња подземних паркинг гаража. Максимална зона изградње је приказана је на графичким приказима, а реализоваће се према условима дефинисаним у одељку 3 „МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ“ пододељак 3.1 „Саобраћајна инфраструктура“ и одељку 8 „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“ пододељак 8.3. „Правила за опремање простора инфраструктуром“ подтачка 8.3.1. „Услови за грађење саобраћајних површина“. Парцеле ће се формирати под габаритом улаза (рампи, степеништа и осталих елемената на нивоу терена), чији положај ће се утврдити приликом израде техничке документације.

## Трг

У блоку 6, на углу улица Бошка Вребалова и Рада Облачића, планира се мањи трг. Осим поплицања, одређену површину трга потребно је озеленити. Трг – уређена попличана површина уредиће се у складу са функцијом и окружењем, што ће се дефинисати пројектом уређења. Могућа је поставка водених површина, чесми, као и клупа, осветљења и сл.

## Јавне зелене површине

Планирају се јавне зелене површине на простору у обухвату Плана, у блоковима 1, 5 и 6 које се уређују према условима дефинисаним овим планом.

Зелена површина у северном делу блока 5, уз Улицу Николе Миркова, налази се у средишњем делу блока и заузима површину од око 0,6 ha. Поред парковског уређења озелењавањем и парковским мобилијаром, ова површина садржи и уређену површину за игру деце и спортски терен. Поред постојећих, могуће је поставити и друге садржаје за игру, рекреацију и спорт, до 40 % површине. Начин озелењавања дефинисан је у одељку 4. „ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА“.

Остале мање слободне површине се плански озелењавају, у складу са предвиђеном функцијом. Функција зелених површина прилагодиће се садржајима у окружењу, односно њиховим корисницима. Начин озелењавања ових површина дефинисан је у одељку 4. „ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА“. Могуће је постављање парковског мобилијара, уређење стаза, дечијих игралишта и сл., што ће се прецизно дефинисати пројектом уређења.

Могуће је фазно уредити зелене површине тако да буду у функцији намене у складу са стањем или другим захтевима, до коначне реализације у целини.

## Заједничке блоковске површине

На подручју вишепородичног становања на Авијатичарском насељу и Детелинари формиране су заједничке блоковске површине, са приступним саобраћајницама и паркинзима и елементима партерног уређења (пешачке стазе и одморишта, игралишта итд.) и озелењавања.

Постојеће елементе уређења неопходно је одржавати и по потреби реконструисати, а зеленило одржавати и допуњавати. Дозвољено је постављање нових спортско-рекреативних и елемената за одмор унутар стамбених блокова (монтажних спортских реквизита, дечијих игралишта, чесми, вртно-архитектонског мобилијара, итд.). Могуће је наткривање елемената мобилијара или простора за боравак на отвореном тако да су делимично заштићени од атмосферичке, највише до 2 % заједничке блоковске површине. Приликом постављања нових партерних елемената не сме се нарушити постојеће блоковско зеленило, пешачке комуникације и блоковски паркинзи. Пожељно је да се поплочане површине дечијих игралишта физички раздвоје од других намена (паркинг простори, приступне саобраћајнице, итд.) дрворедом.

Површине које се планирају око објеката у изградњи, и планираних објеката, било да су заједничке блоковске или парцеле објеката вишепородичне намене уређиваће се као и постојеће: зеленилом, паркинзима, стазама, игралиштима и сл., а у функцији објеката које окружују.

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су интерне саобраћајне површине; приступи и паркинзи. Препоручује се да се, приликом реконструкције старих и реализације нових саобраћајних површина, користе као финални слој бетонске плоче различитих облика и боја. Оваквим уређењем остварује се могућност вишеструког коришћења, ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

У оквиру простора потребно је, приликом уређења реализовати пешачке стазе за функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака.

Постојеће денivelисане површине могуће је додатно уредити за игру деце. Такође, могуће је на већим слободним површинама (нпр. у оквиру блокова 7 и 10), планирати вештачка узвишења. Посуде за одлагање смећа се планирају уз приступне саобраћајне површине, на местима погодним за брзу евакуацију као и подземни контејнери у зависности од постојећих инсталација.

### **Заштитно зеленило**

У северном делу блока 1 планира се подизање заштитног зеленила, првенствено у функцији заштите породичног становања.

Заштитно зеленило треба да је сачињено од вишеспратног зеленила у комбинацији дрвећа и жбуња. Избор биљних врста треба да буде претежно од аутохтоних, а у мањој мери од алохтоних врста биљака. Забрањена је садња инвазивних врста, а њихов избор треба да буде прилагођен типу земљишта.

### **Јавни споменици, обележја и чесме**

Као саставни део уређења слободних површина предвиђена је могућност постављања споменика, обележја, чесми и сличних елемената који доприносе стварању идентитета места или његовом вишезначном тумачењу. Постављање је планирано на заједничким блоковским и слободним зеленим, односно парковским површинама. За елементе артикулације, осим за јавне споменике, могуће је изнаћи места у оквиру регулација ширих улица као што су улице Авијатичарска, Облачића Рада, Корнелија Станковића и Меленка Грчића.

На основу утврђених критеријума предложене су локације за постављање:

1. биста – највише три бисте у оквиру простора испред главног улаза у основну школу;
2. споменика или спомен обележја – са чесмом на слободном зеленом простору у Улици Фрање Клуза у вези са „авијацијом“ која на овом простору има историјски значај;
3. спомен плоче или обележја у партерном уређењу – у Улици Ђуле Молнара где је 1999. године пала бомба; препоручује се обележје у партерном уређењу које би се уклопило у уређење интерних саобраћајних површина;
4. чесме – осим поменуто предвиђено је још десет могућих локација за постављање чесми; критеријуми за одабир локација су првенствено били фреквенција и начин коришћења простора: уз интензивне пешачке токове и на местима задржавања, као и у деловима предвиђеним за рекреацију;
5. осталих елемената артикулације простора – мисли се првенствено на постављање вертикалних елемената дуж ширих улица са наглашеним пешачким кретањима, у оквиру регулације, који не заузимају значајнији простор у основи, такви елементи могу бити: јавни сат, стубови за постављање застава, кућице за птице (на мање фреквентним местима, унутар блокова) и слично.

Предложене локације су дате на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“, у размери 1:1000. Осим ових, могућа је, према изложеним критеријумима реализација на другим просторима, водећи рачуна о укупном одвијању процеса на датом месту.

### 8.2.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена

#### Породично становање

Постојећа зона породичног становања, на делу Авијатичарског насеља обухваћеног овим планом, се задржава на истој површини (урбанистички блокови 1, 2, 6 и делови блокова 4 и 5).

Задржавају се постојећи слободностојећи, двојни и стамбени објекти у низу, уз могућност замене, доградње, надоградње и реконструкције.

Уколико се парцеле деле према посебном услову који је наведен у Плану, нови објекат је могуће градити према општим правилима за породично становање или задржати постојећу заузетост на новоформираној парцели, према стању ако је то повољније за власника парцеле. Такав објекат је могуће надзидати до граничне спратности без повећања хоризонталног габарита.

Општа правила за породично становање:

- на парцели је могуће изградити само један главни објекат,
- максимална спратност главног објекта је до П+1+Пк,
- уколико се и поред високог нивоа подземних вода планира сутерен, могуће је градити само 3 корисне етажe,
- висина објекта не сме бити већа од 12 m,
- максимална укупна површина објекта је 480 m<sup>2</sup> нето,
- уколико се објекти дограђују, спратност дворишног дела не сме бити већа од уличног објекта,
- максимални индекс заузетости парцеле је 40 %, осим где је дефинисано другачије,
- прилази, базени, отворене терасе и друге поплочане површине не улазе у обрачун показатеља,
- грађевинска линија уколико се граде нови објекти је 0–5 m удаљена од регулационе, односно положај објекта се усклађује са суседним објектима,
- уколико постоји други објекат на парцели његова спратност је искључиво приземна,
- намена другог објекта на парцели је првенствено за гаражирање, а могућа је и пословна намена која не угрожава становање,
- висина назитка је 120 cm ако је спратност П+1+Пк, а 160 cm ако је спратност П+Пк или Су+П+Пк,
- за спратност П+1+Пк могуће је поставити лежеће кровне прозоре, а за П+Пк или Су+П+Пк могуће је поставити и вертикалне на максимално 30 % дужине фасаде, према дворишту,

- намена главног уличног објекта је становање, али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање,
- могуће је да део главног објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности могу да се реализују искључиво ако су у складу са комуналним и другим прописима који регулишу заштиту животне средине (првенствено намењено делатностима које не угрожавају становање: услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта, угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.),
- искључиво унутар објекта могуће је реализовати пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, бојење, пескарење, паковање, и сл.) под условом да се штетна дејства апсорбују унутар објекта,
- не могу се реализовати: отворене, самоуслугне аутоперионице, технички преглед возила и сличне сервисне радионице са технологијом која подразумева рад на отвореном,
- максималан број стамбених, односно пословних јединица по парцели је три (3),
- паркирање је обавезно решавати унутар парцеле, према нормативу један стан/једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора,
- тамо где стање, односно позиција главног уличног објекта онемогућава обезбеђивање потребног паркинг простора у складу са нормативом, није могуће формирати нову стамбену или пословну јединицу,
- уколико је постојећи степен заузетости већи од прописаног, постојећи се задржава.

#### Парцеле које имају два наспрамна приступа са јавне површине

Овакве парцеле се налазе на делу јужне стране Авијатичарске улице (блокови 2 и 4), дуж западне стране Улице Бошка Вребалова (блок 5) и једна парцела између Улице Николе Миркова и слепог краја Улице Васе Мискина (блок 2). С обзиром на могућност приступа са две наспрамне стране, може се градити полуатријумски објекат са степеном заузетости од 75 %.

У том случају други објекат на парцели се не планира, а важе сви остали општи услови.

#### Парцеле које имају осим главног и бочни приступ са јавне површине

Овакве парцеле су угаоне, у блоковима 2, 3 и 6. С обзиром на могућност коришћења два фронта, степен заузетости може бити до 50 %, уколико је бар један део објекта пословне намене, иначе важе општи услови.

### Парцеле објеката у низу у Улици Васе Мискина

За ове објекте је планирана могућност реконструкције, односно доградње (надзиђивања) до граничне спратности.

Постојећа заузетост парцеле се задржава, а изнад гаража је такође могуће доградити део објекта за становање до граничне спратности. Уколико се гради нови објекат његов положај и габарит мора бити исти као постојећи. Новом изградњом се не сме нарушити морфологија низа, као ни амбијент.

### Породични објекти у блоку број 1

С обзиром на положај у простору и организацију парцеле, за објекте у овом блоку важе само општи услови.

### Вишепородично становање

#### Постојећи објекти

Сви постојећи стамбени објекти на простору у обухвату Плана се задржавају.

На свим постојећим објектима дозвољена је санација у циљу текућег одржавања. У том смислу, могућа је и санација равних кровова реконструкцијом постојећег или изградњом новог крова благог нагиба (до 15°) скривеног иза атике, при чему се посебно инсистира на одговарајућем функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију. Условљава се једновремена реализација санације равног крова за цео објекат, односно најмање по ламелама. Уколико се санација реализује у фазама, водити рачуна о обликовном уједначавању целине.

У циљу побољшања услова становања и санације равних кровова, на стамбеним зградама које имају у делу повучену последњу етажу могуће је припајање дела равног крова стамбеној јединици повученог спрата, у функцији терасе. Не дозвољава се фиксно наткривање овако формираних тераса, а материјализација ограде треба да је што транспарентнија како би се задржала оригинална форма објекта.

Могуће је извршити парцелацију парцела под објектима вишепородичног становања према функционалним целинама – улазима са посебним кућним бројевима.

Могуће је затварање балкона, лођа и тераса, уколико ће се тиме допринети бољем архитектонском изгледу објекта и побољшати услови становања. Услов је израда пројектног решења за објекат у целини, једнообразно за цео објекат.

Дозвољава се доградња тераса на објектима у блоковима 8, 9 и 10, осим на објектима уз улице Јанка Чмелика, Веселина Маслеше и Корнелија Станковића у блоку 9. На објектима уз улице Грчића Миленка, Тараса Шевченка и Корнелија Станковића (објекат у блоку 10) могућа је доградња тераса само на дворишним фасадама. Условљава се једновремена реализација на свим етажама објекта (по целој вертикали), сем за дворишну фасадну објекта у Улици Грчића Миленка, на парцели 5571/5. Терасе се постављају конзолно, без заузимања парцеле заједничке блоковске површине. Дубина препуста (тераса) ограничава се на 1,5 m. Облик и материјализацију ускладити са

постојећим терасама на објекту или на суседним објектима. Објекти на којима је могућа доградња тераса означени су на графичком приказу број 2.

У постојећим објектима могућа је промена структуре станова. Промена намене из стамбених у ванстамбене намене могућа је само у приземљу објекта, као и претварање заједничких просторија и таванског простора у стамбени простор. Намена пословног простора мора бити делатност компатибилна намени становања.

За све постојеће објекте вишепородичног становања планира се могућност:

- адаптације тавана у стамбени простор, уз услов да се не нарушава изглед објекта (осветлење решавати отворима у постојећој кровној равни);
- укрупњавање станова – спајање два, или више, мањих у већи стан, и уз услов да је то технички изводљиво;
- промене намене приземља из стамбене у нестамбену (пословну); изузима се могућност промене намене гараже;
- промене намене заједничких просторија; изузимају се пасажи и тремови који се не могу затварати;
- у постојећим објектима је могућа промена намене пословног простора у стамбени под условом да се приступ стамбеној јединици обезбеди из заједничког степенишног простора и да величина стамбене јединице буде минимално 26 m<sup>2</sup> (нето); у функционалном смислу условљава се да организација стамбене јединице и њено прикључење на постојеће кућне инсталације не ремети функционисање постојећих делова објекта; обликовање ускладити са постојећим стамбеним деловима објекта (величина, распоред и положај отвора на фасади и врсте материјала), и обавезно је на пројектно решење прибавити сагласност аутора објекта или уз сагласност Комисије за ауторске сагласности струковне организације.

Постојеће елементе објекта: предбаште, рампе, степеништа, резервне излазе склоништа која су у функцији објекта и сл., који се налазе на парцели заједничке блоковске површине (земљиште јавне намене) потребно је припојити парцели објекта.

У циљу побољшања квалитета објекта, могућа је изградња рампи за инвалиде, лифтова и противпожарних степеништа на објектима који немају ове елементе, у ком случају се, као и за постојеће елементе, условљава припајање јединственој парцели објекта.

За реализоване грађевинске интервенције у приземљима постојећих објеката, које су у поступку озакоњења, омогућава се припајање дела јавне заједничке блоковске површине парцели објекта, под условом да не ремети инфраструктуру и функцију простора.

На свим етажама постојећих стамбених објеката дозвољава се промена намене становања у пословање. Није дозвољена промена намене гаража. Могуће делатности из области пословања су мирне делатности, које не привлаче већи промет корисника: канцеларијско и пословање преко интернета (е-пословање), образовање, индивидуална занатска производња мањег обима и сличне непривредне делатности. Услужним, угоститељским делатностима и трговини могу бити намењени само приземне јединице.

Постојећи пасаж и колонаде се не смеју затварати.

За све интервенције којима се мења изглед фасаде (затварање или доградња тераса) обавезно је прибављање сагласност пројектанта објекта, или сагласност Комисије за ауторске сагласности струковне организације.

### Планирани објекти

За изградњу планираних објеката формирају се парцеле тако да се омогући решавање паркирања на парцели у складу са нормативом, изградњом подземних гаража. Где за то не постоје просторни услови, парцела се формира под габаритом објекта, а паркирање се решава на јавним саобраћајним и заједничким блоковским површинама. На графичким приказима је дефинисана грађевинска линија објекта, односно максимална зона изградње тако да се заузетост парцеле не изражава нумерички узимајући у обзир типологију постојећих блокова, односно планиране изградње.

За вишепородичне објекте за које се не формира парцела под објектом, обавезно је решавање паркирања на парцели корисника, у подземним подрумским етажама по наведеним нормативима (један стан/једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора). Уколико није могуће обезбедити потребан број паркинг места у склопу једне подземне етаже, обавезна је изградња више подземних етажа. Све подрумске етаже морају бити у потпуности укопане тако да делови гаража ван габарита објекта буду испод нивоа околног терена. Кров мора бити озелењен, односно уређен у складу са уређењем непосредног окружења.

Парцела објекта се не ограђује. Кота терена и уређење слободног дела парцеле усклађује се са заједничком блоковском површином.

На парцелама на којима се планирају обавезни пасаж, односно саобраћне површине – дефинисани на графичком приказу број 2 (у блоковима 8 и 9), утврђује се обавеза службености пролаза (парцеле бр. 5726, 5727, 5728, 5737/1 и 5636).

Обавезно је применити услове да просечна величина стана, по објекту, треба да 60 m<sup>2</sup>, минимална 26 m<sup>2</sup> нето површине, односно у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m<sup>2</sup> нето, али не мања од 50 m<sup>2</sup> на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

## **Блок 7**

Блок 7 се реконструише након рушења објеката у бомбардовању 1999. године. Планирана је изградња нових вишепородичних објеката спратности По/Су+П+5+Пк у Улици Ђуле Молнара и П+2+Пк дуж Улице Јанка Чмелика.

### Објекти у Улици Ђуле Молнара

Приликом пројектовања могуће је, на фасадама нових објеката планирати препусте према Основној школи „Светозар Марковић – Тоза“ и према објекту у Улици Облачића Рада. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног



габарита максимум 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената који се налазе ван габарита објекта не може прећи 50 % површине фасаде. Препусти се не могу формирати на фасадама које су оријентисане према улицама Веселина Маслеше и Јанка Чмелика, као и према Улици Ђуле Молнара.

Поткровна етажа свих објеката у улици се планира са косим двоводним крововима, у оквиру габарита са максималним назитком од 160 cm. Планирани су лежећи кровни прозори, а могуће је поставити вертикалне на највише 30 % дужине фасаде.

У подрумској, односно сутеренској етажи планираних објеката, обавезна је изградња гараже. Остале етаже су намењене становању.

#### Објекти у Улици Јанка Чмелика

На објектима су предвиђени коси двоводни кровови са лежећим прозорима. Максимална дозвољена висина назитка је 160 cm. Вертикалне отворе за поткровну етажу могуће је поставити на фасади према дворишту где је дозвољено пројектовати препусте, до 1,20 m, искључиво у виду балкона са надстрешницама тако да укупна дужина балкона не прелази 30 % дужине фасаде.

Намена објеката је стамбена али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању. У делу приземља са стране према објектима уз Улицу Ђуле Молнара обавезно је пројектовати гараже.

Коту пода приземља, у делу пословног простора, пројектовати максимално на 20 cm изнад планиране коте тротоара. Максималан број стамбених јединица је 10.

#### **Блок 9**

У блоку 9 планирана је изградња вишепородичних објеката у низу уз улице Корнелија Станковића, Веселина Маслеше и Јанка Чмелика. Елементи хоризонталне регулације објеката су дефинисани на графичком приказу.

Уз Улицу Корнелија Станковића планирају се објекти спратност По+П+5+Пк. Начин формирања поткровне етаже и препуста спроводе се на основу Плана генералне регулације.

У приземљу објеката намена је пословна, а на спратовима стамбена. Изузетно део приземља ка дворишту може бити стамбене намене, али тако да не заузима више од 50 % површине.

Уз Улицу Јанка Чмелика планирају се објекти спратности По+П+2+Пк. Објекат уз Улицу Веселина Маслеше је спратности По+П+2+Пк или По+П+3 са равним кровом, или кровом благог нагиба до 15°. Дуж Улице Јанка Чмелика обавезно је формирање колоне, постављањем приземља објекта на 2 m у односу на регулациону линију, односно на дефинисану грађевинску линију приземља. Стубови се постављају на регулациону линију па се тако формира наткривсени простор.

Кров објеката је планиран као кос, максималног нагиба до 30°, без назитка осим за објекат уз Улицу Веселина Маслеше. Приликом пројектовања на овим објектима се не могу планирати препусти сем у блоку 9, искључиво ка Улици Веселина Маслеше.

У смислу артикулације фасаде могуће је да грађевински елементи буду препуштени у односу на регулациону линију Улице Јанка Чмелика до 30 cm.

Колонада се мора пројектовати у нивоу са тротоаром. Сви приступи садржајима приземља морају бити пројектовани тако да су доступни особама са смањеним могућностима кретања према прописима из одговарајуће области.

У приземљу објеката намена је пословна, а на спратовима стамбена. Изузетно, део приземља ка дворишту може бити стамбене намене, али тако да не заузима више од 50 % површине.

Утврђује се да кота пода приземља свих планираних објеката у овом блоку може бити највише на 20 см од коте тротоара.

На делу простора (означено на графичком приказу) правила уређења и грађења спроводе се на основу Плана генералне регулације и овог плана, односно на снази је дуални режим.

### **Блокови 8 и 10**

У блоковима 8 и 10 планирају се објекти спратности П+2+Пк и П+3, према условима дефинисаним за објекте спратности П+2+Пк за блок 9.

У блоку 8 је обавезно пројектовање пасажа, на парцели број 5636, који ће обезбедити континуитет попречне пешачке везе кроз блок, повезујући улице Миленка Грчића и Јанка Чмелика, према графичком приказу. Минимална ширина пасажа је 3,5 m како би се обезбедио приступ интервентним возилима.

На делу простора (означено на графичком приказу) правила уређења и грађења спроводе се на основу Плана генералне регулације и овог плана, односно на снази је дуални режим.

### **Општеградски центар**

Уз Улицу Облачића Рада, планираним измештањем пруге и повезивањем Румечког пута са делом западно од Булевара Европе, значајно ће се променити карактер простора. Улица Облачића Рада ће постати најзначајнији правац исток-запад у овом делу града. Осим пешачког, бицикличког и путничког саобраћаја одвијаће се јавни градски превоз. Осим аутобуског, планирана је могућност изградње лаког метроа, односно успостављање трамвајског саобраћаја.

Уз Улицу Облачића Рада, у блоку број 6, планира се намена општеградског центра. Намена објеката може бити стамбено пословна, са обавезним пословањем у приземљу, или се цео простор може наменити за изградњу објеката ванстамбених намена. Спратност објекта или објеката је до По+П(Г)+2, односно до По+П(Г)+4, како је дефинисано на графичком приказу.

### **Изградња објеката стамбено пословне намене**

Могуће је објединити све парцеле у намени општеградски центар за изградњу стамбено –пословног објекта. Спратност је до Су+П(Г)+4. Заузетост парцеле је до 40%, с тим да габарит приземља може бити већи, односно до утврђених грађевинских линија, а не више од 60% површине целе парцеле. Грађевинска линија се утврђује на 5 m од улица Рада Облачића (сем на делу трга где се поклапа са регулационом линијом), Панчевачке и Бошка Вребалова, а 9 m од Улице Димитрија Милованова до Улице Бошка Вребалова.

Могуће је формирање две парцеле како је дефинисано на графичким приказима бр. 2 и 3. Парцела број 3740 мора да се припоји једној од бочних парцела, односно не може се реализовати независно. Остали услови су као за изградњу објекта на јединственој парцели.

Уколико се парцела број 3692 реализује независно на њој је могућа изградња чисто пословног објекта спратности По+П(Г)+2. Објекат се поставља на 5 m од Улице Бошка Вребалова, 4 m од парцела у намени породичног становања, а дубина габарита је 32 m.

У случају независне реализације на парцели број 3692 на парцели број 3691 планира се пословни део спратности По+П(Г)+2. Спратни део објекта поставља се на међу ка парцели број 3692, као двојни са објектом на парцели број 3692.

Подрумска етажа је обавезна и мора бити у потпуности укопана. Намењује се гаражирању возила и техничким просторијама и може да заузима целу површину комплекса, осим дела између регулационе и грађевинске линије на Улици Облачић Рада. Приземна етажа се намењује пословању и заједничким просторијама станара и не планира се за становање. Приземље на целој површини може имати висину до 6 m тако да се формира галерија, која се такође намењује искључиво пословању, и не може бити независна етажа. На спратовима се планира становање или пословање. Ако се пословање планира на етажама изнад приземне на њима не може бити станова, односно, становање се планира изнад пословних етажа.

Планира се раван кров. Кровна тераса мора бити озелењена у виду кровног врта те се кровна конструкција мора планирати за одговарајуће оптрећење.

Правила која се односе на паркирање и гаражирање и формирање подрумске етаже су као за планиране вишепородичне објекте.

За изградњу објекта ванстамбене намене формира се комплекс обједињавањем свих парцела на целој површини намењеној центру. У овом случају се условљава израда урбанистичког пројекта. Намене које могу да иницирају изградњу комплекса су биоскоп, библиотека, сала за скупове већег капацитета и други објекти намењени култури, науци, образовању, социјалној и здравственој заштити и сл.

У случају изградње овог комплекса спратност објекта је до По+П(Г)+4, а индекс заузетости је до 60 %. Објекат се поставља на најмање 5 m од регулационих линија и од суседне намене породичног становања сем према тргу.

Обавезно је решавање паркирања на парцели корисника, у подземним подрумским етажама према нормативу утврђеном за одговарајућу намену (поделовак 8.3. „Правила за опремање простора инфраструктуром“, подтачка 8.3.1. „Услови за грађење саобраћајних површина“). Уколико није могуће обезбедити потребан број паркинг места у склопу једне подземне етаже, обавезна је изградња друге или више нивоа подрумских етажа.

У оба случаја, слободне површине морају бити доступне за коришћење, односно парцеле се не могу ограђивати.

Колски прилази парцелама планирају се из Улице Димитрија Милованова, односно Бошка Вребалова.

Планирају се равни или плитки коси кровови нагиба до 15°. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без еклектичких елемената са наглашеним хоризонталама. Укупан изглед објеката мора деловати складно, уважавајући окружење и створити ново препознатљиво место у простору.

Посебно је потребно водити рачуна о уређењу партера слободних површина. Финална обрада би требало да се изведе од квалитетног материјала са применом колористичких или тонских решења. Део комплекса између регулационе и грађевинске линије треба уредити попловавањем, а пожељно је формирати дрворед одговарајућих врста.

Под приземља пројектовати у нивоу тротоара или на највише 20 см, а сви садржаји морају бити доступни, без препрека.

## Гараже

У блоковима 8 и 10 се налазе гараже као независни објекти. Низ гаража у блоку број 10 се задржава без промене. Ове гараже је могуће реконструисати у истом габариту. Низ гаража у блоку број 8 се проширује, односно предвиђа се могућност изградње нових гаражних места према графичком приказу број 2.

Обавезна је изградња гаража, у новим објектима, у сутерену вишепородичних зграда спратности Су+П+5+Пк у Улици Ђуле Молнара и на парцелама вишепородичних објеката уз Улицу Јанка Чмелика чији је приступ искључиво преко новопланиране саобраћајнице.

У блоку 9 планира се изградња објекта спратне аутоматизоване гараже, до висине венца суседног објекта који је спратности П+5+Пк. Број етажа и капацитет гараже биће дефинисан приликом реализације, кроз пројектну документацију, у складу са спецификацијом произвођача. Колски приступ обезбедити са заједничке блоковске површине. Могуће је планирати подземне етаже.

### 8.2.3. Услови за зоне ограничене и контролисане градње

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру утврђене су зоне ограничене и контролисане градње, приказане на графичком приказу број 2.

У оквиру зоне ограничене градње забрањено је градити енергетске објекте, антене и друге објекте од металних конструкција.

За зону контролисане градње као и за зону ограничене изградње обавезно је за изградњу прибавити претходну сагласност Министарства одбране, односно надлежног министарства.

## 8.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 8.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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),

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- 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 сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу број 3 није приказано.

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

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

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

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су најмање 8 m.

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

Пешачке и бицикличке стазе је могуће реализовати и на местима на којима нису учртане, уколико постоји потреба и одговарајући просторни услови тако да се задовоље сви саобраћајни услови, уз задржавање квалитетног зеленила.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута 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.

### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну или заједничку блоковску површину.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању 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 даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању може имати максимално један колски приступ по парцели изузев ако има излаз на две улице.

Објекти у зони пословања морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

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

### Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње, за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан.

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

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на нето површину 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета, односно према категоризацији хотела.

Планиране гараже вишепородичних објеката реализују се у потпуности испод земље, у подрумској етажи, на грађевинској парцели.

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, 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 отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградња паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно 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 или бициклическој стази, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

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.

### Гараже

Планирана је изградња гаража на јавној блоковској површини. Поред овога, планирана је изградња гаража у подрумској етажи стамбених објеката у складу са потребама и просторним могућностима. Подземне гараже се могу реализовати испод целих парцела.

Дуж Булевара Европе и Улице Веселина Маслеше планирана је изградња подземних гаража и за њих је дефинисана зона изградње.

Гаража се планира као простор димезионисан и функционално дефинисан према техничким нормативима и законски утврђеним параметрима.

Гараже се могу планирати и са новим аутоматизованим системима паркирања. Ови системи подразумевају независне, напредне механичко-роботизоване системе паркирања код којих је упаркиравање и испаркиравање појединачног возила аутоматизовано и независно од осталих возила у паркинг систему.

Предности напредних механичких система паркирања у односу на класичне системе паркирања аутомобила (вожња и мануелно управљања возилом) остварују се кроз:

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;

- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећења;
- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја и
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

Приликом дефинисања висине етажне, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравање и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m<sup>2</sup>) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 m за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред.

Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

#### Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу,
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила,
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида,
- вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже,
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогући и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније,
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање,
- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила,
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 × 2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020,
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре,
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

#### Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, на улазу и излазу, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају,
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака,
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака,
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m,
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали,



- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m,

- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

#### Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката,

- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод  $12 \text{ m}^3$  ваздуха на час на сваки  $1 \text{ m}^2$  корисне површине; усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода,

- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На крову и фасадама гаража планира се одговарајућа обрада и уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

У јавним гаражама предвидети пунионице за хибридна и електрична возила. Јавне гараже и гараже за јавно коришћење које имају 200 и више паркинг места морају обезбедити минимум 2 % капацитета за пунионице хибридних и електричних возила.

До изградње објеката гаража предвиђене површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

На графичком приказу број 2 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

У складу са просторним условима и наменом простора дефинисани су садржаји ситуационог плана и карактеристичног попречног профила који су саставни део Плана. Димензије су дате оријентационо, а коначне димензије ће се дефинисати у оквиру пројектне документације.

#### Општи услови за постављање инсталација дуж ДП 111 (Улица Руменачки пут)

Укрштање осталих инсталација са ДП 111 мора бити реализовано искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини, између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

Минимална дубина инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m.

Минимална дубина инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање висине од висине стуба, мерено од спољне

ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Планиране инсталације дуж ДП 111 морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање). Изузетно, на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа пута.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) ДП 111 потребно је обратити се управљачу овог пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са прописима који регулишу ову област.

### 8.3.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

#### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано уколико је улични фронт шири од 20 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 од 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 ЈКП „Водовод и канализација“ на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности ЈКП „Водовод и канализација“.

### Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагасти 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 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 објекта.

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 160–200 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 ЈКП „Водовод и канализација“, а у складу са типом објекта, 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 парцеле.

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на 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 лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

### 8.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

#### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом 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 „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

#### Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

#### Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### 8.4. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу дату област.

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

## 8.5. Услови за уређење зелених површина

### Услови за уређење зелених површина јавне намене

#### Зеленило саобраћајница

Дрвореди треба да прате саобраћајнице и на тај начин да повезују све категорије зеленила. Дрворедне саднице поставити према садржају попречног профила сваке улице. Користити при томе дрвеће старости најмање 10 година, а у зависности од ширине улице и врсте дрвећа размак стабала треба да буде од 8 до 10 m. У улицама где су профили ужи од 15 m дрвореди ће бити једностранни, а у улицама широким профила двострани. Улице сасвим узаних профила треба да садрже такође дрворедне саднице, али ужих крошњи (округласте и пирамидалне форме декоративног дрвећа) или шибље формирано као високостаблашице.

У оквиру новопланиране саобраћајнице Облачића Рада формирати вишеродно линеарно зеленило (дрвореди, живице, травни потези) према условима попречног профила саобраћајнице. Постојеће дрвореде копривића, липе, јавора и брезе, задржати.

#### Озелењавање јавних паркиралишта

Сва планирана паркиралишта аутомобила у оквиру појединих стамбених блокова и улица треба да се налазе под крошњама листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво). Стабла треба садити унутар травнатих трака или појединачних отвора у бетону са металним решеткама.

У оквиру кровног врта (на планираним гаражама уз Булевар Европе) планира се дечије игралиште, теретана на отвореном и слични терени, који не захтевају комплексну кровну конструкцију велике носивости. Терене би окруживало зеленило у виду ниског дрвећа и шибља, као и травнате површине, у композицији са елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Овакво уређење условљено је способношћу подлоге да носи одређену масу земље и биљака. Утврђивање потребне дубине (дебљине) слоја земље представља први задатак у реализацији овакве зелене површине. Слој земље од минимум 0,50 m довољан је у већини случајева за садњу жбунастих биљака, али садња дрвећа захтева земљу дубине најмање 1 m.

Неопходна засена места за одмор може да буде изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама.

#### Уређене јавне зелене површине

Полукружни сквер у блоку број 1 уредити садњом декоративних листопадних и четинарских садница, обликоване и партерне вегетације.

Зелени заштитни појас на северозападном делу формирати са дуговечном, отпорном вегетацијом усклађеном са постојећом нивелетом терена.

Основни концепт озелењавања комплекса школских и предшколских установа базира се на формирању зеленог заштитног појаса ободом комплекса, састављеног од високе и ниске вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. Потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду асмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимум 40 % површине комплекса.

Планом се предвиђа формирање пејзажне целине – озелењеног сквера у блоку број 5. Ова зелена површина се наслања на предшколску установу, па је самим тим од велике важности њена концепција уређења. Осим намене за дечју игру на отвореној ливади, потребни су реквизити за дечија игралишта, и простори за рекреацију (терени малих спортова). Такође се планира и простор декоративно обрађених површина са одмориштем за пасиван одмор и окупљање. За кретање пешака потребно је обезбедити дијагоналне правце. Зелени заштитни појас формирати ободно. Однос травних и поплочаних површина креће се у односу 80:20 %.

Озелењавање и адекватно ново уређење слободних простора планира се у близини дечије установе, садржаја општеградског центра, уз породичне и вишепородичне објекте. Издвајање простора за игру деце, пасиван одмор старијих најлакше се спроводи поставком одговарајуће структуре вегетације и партерног уређења.

Поставка зеленила у оквиру блокова вишепородичног становања одликује се поставком краћих дрвореда уз пешачке стазе, а јужне и западне фасаде објеката заштитиће се од превелике осунчаности садњом високих и пирамидалних форми дрвећа. У отвореним деловима блоковског простора наменити места за окупљање станара и игру деце. Шкарпе склоништа обрадити ниском и пузајућом вегетацијом.

#### Уређење трга

На 100 m<sup>2</sup> површине трга планирати једно солитарно стабло са крошњом пречника најмање 10 m. Садити аутохтоне врсте квалитетних високих лишћара, садница старости најмање 10 године.

#### **Препоруке за уређење зелених површина осталих намена**

Озелењавање окућница породичног становања заснива се на формирању декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем. За формирање кућног врта може се користити декоративно дрвеће или пак воћне саднице, а за све ограде предлаже се коришћење низова шибља и пузавица.

#### Општеградски центар

У оквиру блока општеградског центра уз Улицу Облачића Рада биће заступљени различити видови озелењавања (декоративно зеленило на травнатим површинама, декоративно дрвеће у отворима са розетама, озелењене и цветне жардињере и сл.).

На целокупном простору учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде оптимално 50 %, а примена четинарских врста максимум 20 % и ограничити их на интензивно одржаване зелене површине. Приликом уређења зелених површина забрањена је примена инвазивних врста.

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

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката и др.) потребно је примењивати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама. Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

### **9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ**

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење снабдевања водом, одвођење отпадних вода и снабдевање електричном енергијом и гасним инсталацијама.

Простор ће се комунално опремати прикључењем на изграђену или Планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и гасну мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин, и то:

- у зонама породичног становања снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника; снабдевање топлотном енергијом такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

- за нове објекте прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно уколико објекти испуњавају највише стандарде у енергетској сертификацији зграда; ови објекти морају имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.



## 10. 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.

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 уколико нису у супротности са овим планом.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду (План претежне намене површина).....А3
  - 1.1. Извод из Плана генералне регулације („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/18) – локалитет 5 – просторни сегмент IV .....А3
  - 1.2. Извод из Плана генералне регулације („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/18) – локалитет 7 – део североисточне регулације Булеvara Европе.....А3
2. План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем ..... 1:1000
3. План регулације површина јавне намене са парцелацијом..... 1:1000
4. План водне инфраструктуре ..... 1:1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1:1000
6. План зеленила и слободних површина ..... 1: 1000
7. Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација са зеленилом..... 1:1000
- Карактеристични попречни профили улица..... 1:100 и 1:200.

План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре 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 дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план градске магистрале (од Улице Корнелија Станковића до аутопута Е-75) у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99 и 12/03) и План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 31/05) у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-78/2020-I  
29. новембар 2021. године  
НОВИ САД

Председница

  
MSc. Јелена Маринковић Радомировић



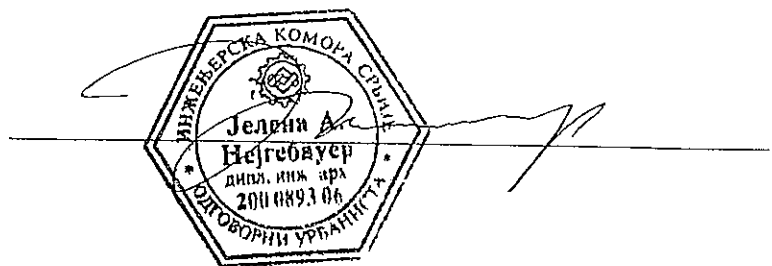
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ:

- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 02.09.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**  
Број: V-35-78/20  
Дана: 28. 05. 2020. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ**  
**НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду пре јавног увида, обављена је на 89. седници Комисије за планове, одржаној 28.05.2020. године са почетком у 09,00 часова у згради Скупштине Града Новог Сада, Ул. Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на првом спрату.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, усвојена на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 31.10.2019. године до 14.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је Стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврше корекције.

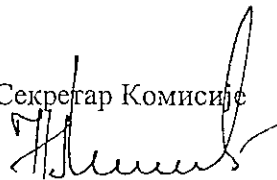
На 89. седници Комисије за планове која је одржана 28. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације припремљен у складу са Законом о 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године. Комисија за планове сматра да је потребно кориговати Нацрт плана у погледу саобраћајних приступа парцелама уз Улицу Корнелија Станковића, на којима се планира реализација објеката вишепородичног становања, тако да се истим приступа са заједничке блоковске површине (блок број 9).

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре 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 урбанизам и заштиту животне средине
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.

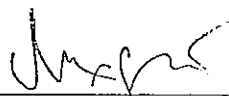
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-78/20  
Дана: 12.08.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА**  
**АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 131. (јавној) седници одржаној дана 20.05.2021. 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, 132. седници одржаној у згради ЈП Урбанизам "Завод за урбанизам" дана 27.05.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова, 134. седници одржаној дана 10.06.2021. године са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, на 136. (јавној) седници одржаној дана 08.07.2021. 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 у великој сали на трећем спрату на 140. седници одржаној 04.08.2021. године и на 141. седници одржаној 12.08.2021. године у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду.

131. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

136. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић и Милан Ковачевић, чланови Комисије и Јасмина Лазић, секретар и члан Комисије за планове.

140. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић, Зоран Вукадиновић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

141. седници присуствовали су : Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Милан Ковачевић, чланови Комисије.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, усвојена је на LV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 18. октобра 2019. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 49/19) са Решењем о неприступању изради стратешке

процене утицаја плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 31.10.2019. године до 14.11.2019. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 84. седници, одржаној 20.02.2020. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, и том приликом донела посебан закључак којим одлаже доношење коначног става док се не изврши корекције.

На 89. седници Комисије за планове која је одржана 28. маја 2020. године, Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт плана детаљне регулације 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) као и да је коригован у складу са Закључком Комисије за планове са 84. седнице од 20.02.2020. године. Комисија за планове је констатовала потребне корекције Нацрта плана наведене у Извештају о извршеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 24.03.2021. до 22.04.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24. марта 2021. године). У току јавног увида достављено је 13 (тринаест) примедби и (једна) примедба достављена ван рока на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, на 131. (јавној) седници одржаној 20.05.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 24.04.2021. године) Комисија за планове је разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду године и том приликом је констатовала да је потребно наставити разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду на некој од наредних седница.

На 132. седници одржаној 27.05.2021. године, Комисија за планове је наставила разматрање Извештаја обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, и том приликом донела Извештај о обављеном јавном увиду број 78/20 од 27.05.2021. године.

На 134. седници одржаној дана 10.06.2021. године Комисија је поново разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду на предлог обрађивача, и том приликом донела Закључак број 78/20 од 10.06.2021. године.

На 136. седници одржаној дана 08.07.2021. године, Комисија за планове је поново разматрала Нацрт плана детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, поводом накнадно достављеног предлога ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам бр. 1489/21 од 24.06.2021, односно накнадно достављене примедбе Јована Беаре за парцелу број 3692 К.О. Нови Сад I, а у вези са примедбом број 5 на основу чега је донет Извештај Комисије за планове од 08.07.2021. Међутим, на предлог обрађивача, Комисија за планове је поново разматрала предметни Нацрт у погледу примедбе



број 5 на 140. седници одржаној 04.08.2021.године и на 141. седници одржаној 12.08.2021.године ка  
је Комисија добила и допуну извештаја обрађивача плана.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 13 (тринаес  
различитих примедби и 2 (две) примедбе достављена ван рока на Нацрт плана детаљне регулаци  
дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Станка Ваљаревић, Миленка Грчића 5, Нови Сад;
2. Никола Загорчић, Авијатичарска 39, Нови Сад, и други (укупно 15 потписника),
3. „Scandal Plus“ доо, Веселина Маслеше 136, Нови Сад,
4. Марија Ружић Чепи, Фрање Клуза 38, Нови Сад,
5. Светислав Загорчић, Бошка Вребалова 2, Нови Сад, и други (укупно 8 потписника),
6. Весна Тамаш, Веселина Маслеше 96, Нови Сад, и други (укупно 6 подносиоца појединачно),
7. Нада Тамаш, Веселина Маслеше 96, Нови Сад, и други (укупно 4 потписника),
8. Конструктор Инжењеринг ДОО, Бранка Бајића 82, Нови Сад, у име Србиславе Њугал-Ђокић  
Тирпанова 1, Нови Сад,
9. Конструктор Инжењеринг доо, Бранка Бајића 82, Нови Сад,
10. Стамбена заједница зграде у Улици Теодора Крачуна 2, 4, 6 и 8, Нови Сад,
11. Еколошки фронт Новог Сада,
12. Мирјана и Славољуб Средојевић, Миленка Грчића 7а, које заступа адв. Даница Вигњевић, Нови  
Сад,
13. Доо „Panline Gibarac“, Карађорђева 51, Гибарац.

Примедбе које су достављене ван рока:

14. Стеван Рајачић, Фрање Клуза 29, Нови Сад, у име грађана из Улице Фрање Клуза у Новом Саду и
15. Јован Беара (примедба се односи на примедбу број 5)

### Примедба број 1

(подносилац: Станка Ваљаревић, Миленка Грчића 5, Нови Сад)

Примедба се односи на текстуални део плана, односно на правило којим се утврђује могућност  
доградње тераса на слепим фасадама постојећих објеката.

Предлаже се да се преиспита ово планско решење како би се омогућила доградња тераса без  
условљавања да реализација буде једновремена.

Захтев се образлаже тиме да је стан подносиоца примедбе оријентисан на дворишну страну, те с  
доградњом не би нарушио изглед објекта, као и тиме да је немогуће организовати једновремен  
реализацију за целу вертикалу.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу.

Комисија сматра да је потребно кориговати Нацрт плана тако да се препоручује једновремен  
реализација тераса на свим етажама објекта.

Комисија сматра да је могуће формирање тераса на начин тако да облик, материјализација и бој  
тераса буду исти као на суседним изведеним објектима. Димензије тераса се такође условљавају  
истој размери као и на суседним објектима.

Комисија је приликом разматрања примедбе и изведеног стања на терену закључила да предметни објекат један од типских на којем нису изведене терасе као на осталим типским објектима у околини.

Прихватање дела примедбе се односи само на објекат за који је примедба поднета, односи објекат у Улици Миленка Грчића број 5.

#### Примедба број 2

(подносиоци: Никола Загорчић, Авијатичарска 39, Нови Сад, и други -укупно 15 потписника)

Примедба се односи на парцеле бр. од 3594 до 3600, које су Нацртом плана намењене породично становању, спратности до П+1+Пк.

Тражи се да се на предметним парцелама планира намена вишепородично становање, спратност П+4 или П+5.

Образложење је да ће се тиме урбанистички блок (у коме се налазе предметне парцеле) формира као јединствена, хомогена целина, са објектима уједначене спратности и намене.

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

#### Примедба број 3

(подносиоци: „Scandal Plus“ доо, Веселина Маслеше 136, Нови Сад)

Примедба се односи на киоск који се, као привремени објекат, налази на заједничкој блоковској површини унутар блока 4, уз стамбену зграду на адреси Веселина Маслеше 136. Намена киоска, пословни простор – трговина на мало. Површине је око 50 m<sup>2</sup>.

Тражи се да се размотри могућност формирања парцеле под објектом киоска, односно издвајање дел јавне заједничке блоковске површине у парцелу остале намене. Разлог је што власник киоска жели да откупи парцелу под објектом и да објекат добије трајни карактер.

Подносилац примедбе сматра се да је овакав објекат потребан станарима околних зграда и да планом треба омогућити реализацију садржаја којима се унапређује и побољшава квалитет коришћеног обухваћеног простора.

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

#### Примедба број 4

(подносилац: Марија Ружић Чепи, Фрање Клуза 38, Нови Сад)

Примедба (достављена у два поднеска, допуњена) се односи на цео простор у обухвату плана и састоји се из више делова.

1. Тражи се могућност изградње објекта веће спратности на парцелама уз Улицу Фрање Клуза, које су оријентисане ка Булевару Европе;
2. Тражи се планирање режијске саобраћајнице уз Булевар Европе, на делу наспрам Улице Фран Клуза;

3. Предлаже се планирање заштитног зеленог појаса на јавној зеленој површини у блоку 1, постојећој бензинској пумпи;
4. Сматра се да не треба планирати трафо станицу на јавној зеленој површину унутар блока 1;
5. Тражи се да се планирају пешачке стазе из правца Улице Фрање Клуза ка Улици Јанка Чмелика;
6. Сматра се да се планира непотребно велики капацитет подземних гаража;
7. Подносилац примедбе се противи планирању јавне зелене површине на месту садашњег монтажног објекта у блоку 5, у коме се налазе просторије МЗ „Југовићево“;
8. Тражи се да се у делу крака Улице Фрање Клуза, који излази на Булевар Европе, постави зелена заштитна ограда због буке и свакодневног проласка возила.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија за планове не прихвата део примедбе под редним бројем 6, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

#### Примедба број 5

(подносиоци: Светислав Загорчић, Бошка Вребалова 2 Нови Сад, и други -укупно 8 потписника) и Јована Беара

Примедба се односи на парцеле бр. 3691, 3713, 3714, 3715, 3716, 3740, 3741 и 3742, у Улици Облачић Рада, на којима се планира изградња објеката у намени општеградског центра, спратности По+П+2 (3).

Тражи се да се планом омогући изградња стамбено пословног комплекса спратности до П+4, са изградњом подземне гараже. Такође се предлаже да се иста намена планира и на парцелама бр. 3691 и 3690.

Подносиоци сматрају да су предложеним планским решењем дискриминисани и да се њихов део граде неће развијати, као и да би се њихов предлог уклопио у окружење.

Комисија за планове делимично прихвата примедбу. Прихвата се да се у намени општеградског центра омогући изградња стамбено-пословних објеката са обавезним пословањем у приземљу, спратности до По+П(Г)+2, односно до По+П(Г)+4, уз остале урбанистичке параметре који одговарају овој намени.

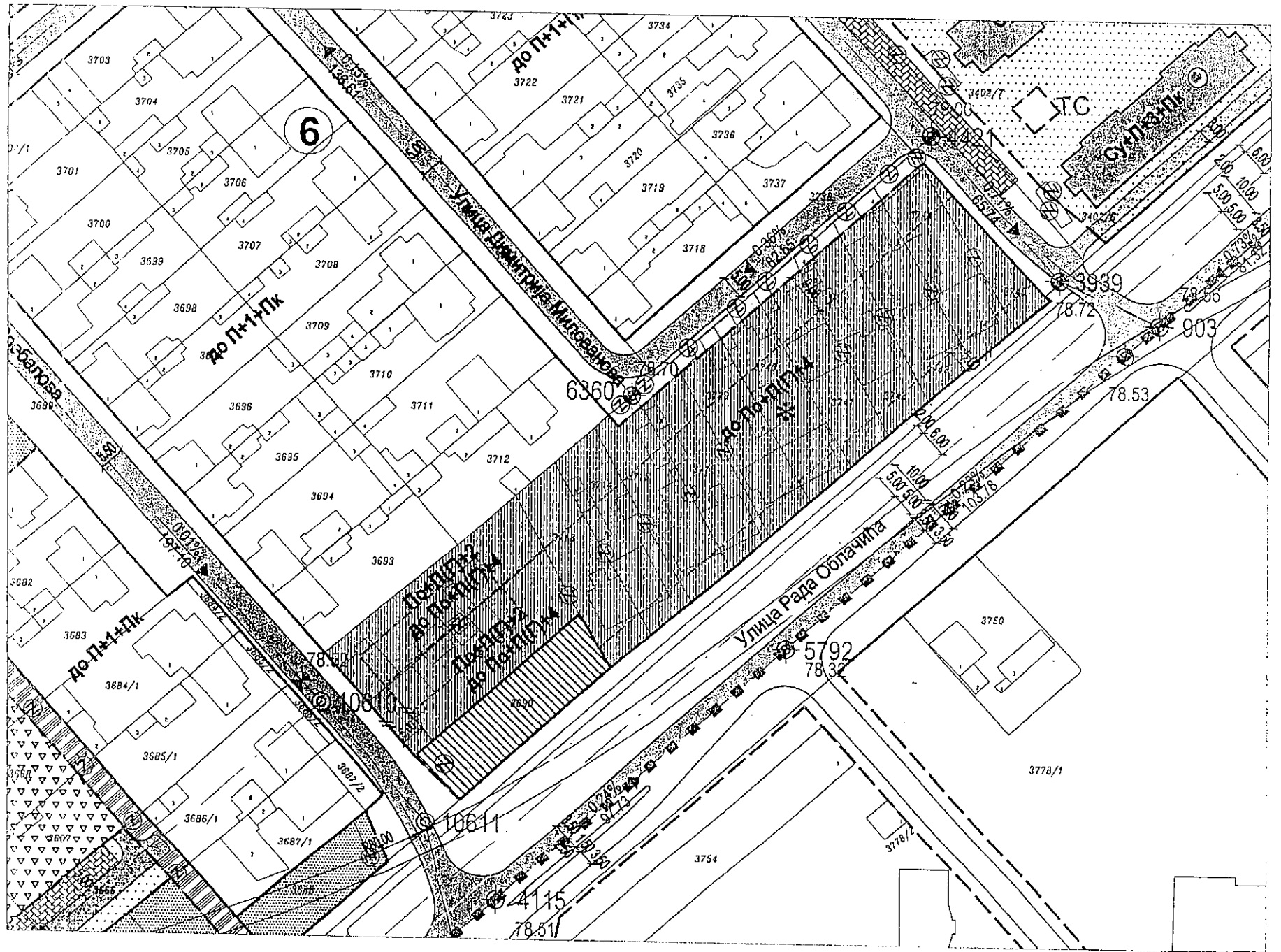
Могуће је обједињавање свих парцела у намени општеградског центра за изградњу стамбено-пословних објеката спратности По+П(Г)+4. Такође, могуће је формирање две парцеле у складу са графичким приказом у прилогу.

Парцела број 3740 мора да се припоји једној од бочних парцела, односно, не може се реализовати независно.

Уколико се парцела број 3692 реализује независно, на њој је могућа изградња чисто пословног објекта спратности По+П(Г)+2. У случају независне реализације на парцели број 3692, на парцели број 3691 планира се пословни део спратности По+П(Г)+2.

Цео простор се може наменити за изградњу објеката ванстамбене намене и тада се формира комплекс обједињавањем свих парцела на целој површини намењеној центру. У овом случају се условљава израда урбанистичког пројекта.

Комисија не прихвата да се парцела број 3690 намени општеградском центру.



#### Примедба број 6

(подносиоци: Весна Тамаш, Веселина Маслеше 96 и други, Нови Сад-укупно 6 појединачних подносилаца)

Примедба се односи на парцеле бр. 5718, 5720 и 5721, у Улици Веселина Маслеше, на којима планира изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк.

Тражи се повећање спратности.

Примедба се образлаже тиме да инвеститори нису заинтересовани за реализацију у складу предложеним планским решењем. Такође се сматра да би се виши објекти боље уклопили у постојећи изглед улице и да би се на тај начин допринело унапређењу и бољем квалитету коришћења предметног простора.

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

#### Примедба број 7

(подносиоци: Нада Тамаш Веселина Маслеше 96 Нови Сад и други, -укупно 4 потписника)

Примедба је идентична као примедба број 6, с тим да је потписују само власници парцеле број 5720, прилажу предлог предузећа „Би-инжењеринг“ доо, о могућности и неопходности повећања спратности планираног објекта на П+5+Пк.

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

#### Примедба број 8

(подносилац: Конструктор Инжењеринг ДОО, Бранка Бајића 82 Нови Сад у име Србислава Њугаљ Бокић)

Примедба се односи на парцелу број 5721, у Улици Веселина Маслеше, која је део планиране парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности По+П+2+Пк.

Тражи се да на предметној парцели планирана спратност буде П+Г+5+Пк, затим да ширина тракта објекта буде 12 m, те да се планира парцела под објектом. Поред тога, тражи се да се просечна величина стана смањи са 60 на 50 m<sup>2</sup>.

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

#### Примедба број 9

(подносиоци: Конструктор Инжењеринг ДОО, Бранка Бајића 82 Нови Сад)

Примедба се односи на парцелу број 5571/10, у Улици Јанка Чмелика, која је део планиране парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта спратности П+2+Пк.

Тражи се да се на предметној парцели омогући изградња објекта спратности П+3+Пк, да просечна величина стана буде 50 m<sup>2</sup>, и да се дозволи „издизање кула на углу улице“.

Комисија за планове део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да је неоснован, у образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

#### **Примедба број 10**

(подносиоци: Стамбена заједница зграде у Улици Теодора Крачуна 2, 4, 6 и 8, Нови Сад)

Примедба се односи на вишепородични стамбени објекат у Улици Веселина Маслеше (на парцелама бр. 5718, 5720 и 5721), који се планира наспрам зграде подносилаца примедбе.

Примедба се састоји се из више делова.

1. Тражи се задржавање спратности из важећег плана, јер се сматра да ће се предложено спратношћу повећати укупна висина планираног објекта за преко 5 m, што би проузроковало заклањање постојеће зграде (сунце, светлост, ваздух) и створило нехумане услове за живот;
2. Тражи се да подрумска етажа планираног објекта буде потпуно укопана, прекривена земљом озелењена;
3. Тражи се да минимално растојање између планираног и постојећег објекта буде 20;
4. Сугерише се да се у план децидно унесе замена канализационе мреже постојећег уличног цевовода у Улици Теодора Крачуна неодговарајућег профила због којег долази до враћања отпадних вода у подрумске просторије;
5. Потребно је регулисати и мрежу за атмосферску воду.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду, осим први део примедбе.

Комисија не прихвата први део примедбе, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да је у Нацрту плана потребно додати посебно правило које дефинише позицију подрумске етаже, с обзиром да се прихвата други део примедбе.

#### **Примедба број 11**

(подносиоци: Еколошки фронт Новог Сада)

Примедба се односи на цео простор у обухвату плана и састоји се из више делова и тражи се следеће:

1. Да се одустане од изградње нових стамбених објеката на простору Авијатичарског насеља Детелинаре, због велике постојеће густине насељености и нарушеног квалитета живота и температуре насељу;
2. Да се одустане од изградње јавних гаража у улицама Надежде Петровић и Стевана Дивнина Бабе
3. Да се не планира изградња стамбеног објекта у Улици Буле Молнара, на парцели број 5674/4, да се не планира паркинг на зеленој површини уз пругу у блоку 7, и да се уместо планираног објекта на парцели 5677/2 планира мала парковска површина за садњу високог дрвећа;
4. Да се планира још бицикличких стаза како би корисници били безбеднији, а тиме и смањи аутомобилски превоз, односно проблем паркирања;
5. Да се из плана избаци одељак број 6 „Мере и услови заштите и унапређења животне средине“ зато што је план сачињен у супротности са мерама наведеним у том одељку;
6. Поставља се питање оправданости планирања трасе ЛРТ-а у односу на њену повезаност са шири окружењем;
7. Поставља се питање планиране спратности у намени општеградског центра у Улици Облачић Рада; такође се предлаже да се уместо општеградског центра планира градски трг са пратећим

садржајима, парковска површина са паркингом, или да се не мења постојеће стање, а да се уреди саобраћајница са бициклическим стазом;

8. предлаже се да се сачува троугаона зелена површина у блоку 4, уз Улицу Облачића Рада, а да се паркирање планира по ободу те површине.

Комисија за планове део примедбе прихвата, део примедбе не прихвата, а за део примедбе сматра да је неоснован, уз образложење дато у Извештају обрађивача о спроведеном јавном увиду.

#### **Примедба број 12**

(подносиоци: Мирјана и Славољуб Средојевић, Миленка Грчића 7а Нови Сад, које заступа адв. Данијел Вигњевић из Новог Сада)

Примедба се односи на парцеле бр. 5559/1 и 5560/1, које се налазе у оквиру планиране регулације Улице Миленка Грчића.

Тражи се да се на предметним парцелама омогући изградња стамбено пословних објеката, како би се власницима омогућило да имовину уживају у целости и трајно легализују своје објекте, односно пословне просторе који су једини извор прихода члановима породице.

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

#### **Примедба број 13**

(подносиоци: Доо „Panline Gibarac“, Карађорђева 51 Гибарац)

Примедба се односи на парцеле бр. 3741, 3742, 3743, 3744 и 3745 у Улицу Облачића Рада, на којима се планира изградња објеката у намени општеградског центра, спратности По+П+2 (3).

Тражи се да се на предметним парцелама омогући изградња слободностојећег објекта спратности По+П+7 и По+П (према приложеној скици), са подземном гаражом. Тражи се да се парцела формира под објектом, а остатак намени заједничкој блоковској површини. Део објекта приземне спратности би се наменио пословању, са зеленим равним кровом.

Захтев се образлаже великом спратношћу вишепородичних објеката у непосредном окружењу, уз повољне остале урбанистичке параметре (удаљеност од суседних објеката, проветреност, осунчање).

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

Примедба која је достављена ван рока:

#### **Примедба број 14**

(подносиоци: Стеван Рајачић, у име грађана из Улице Фрање Клуза, Нови Сад)

Примедба се односи на планирану трафо станицу на јавној зеленој површини у централном делу блока.

Тражи се да се ова трафо станица не планира, а наводе се следећи разлози:

- прегледност и безбедност у саобраћају, првенствено због безбедности деце,

- безбедност у коришћењу простора (ТС би омогућила заклон непожељним окупљањима),
  - наводи се да је простор угрожен атмосферским и подземним водама.
- Сматра се да простор треба препустити станарима да га сами уређују и одржавају.

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

\* \* \*

Комисија за планове прихвата предлог обрађивача да се Нацрт плана коригује на начин као што је наведено у делу "Напомена" Извештаја обрађивача о спроведеном јавном увиду.

Комисија сматра да је Нацрт плана потребно кориговати тако да се у оквиру намег општеградски центар у блоку број 6 бришу грађевинске линије.

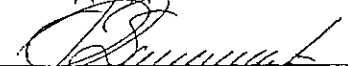
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана и надлежно поступање.

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 141. седнице Комисије за планове од 12.08.2021 године.

Овим Извештајем ставља се ван снаге Извештај број V-35-78/20 од 08.07.2021.године, са 136 седнице Комисије за планове.

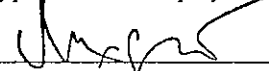
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. \_\_\_\_\_

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. \_\_\_\_\_

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. \_\_\_\_\_

