

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

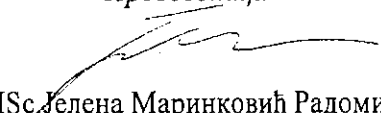
ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 137. седнице од 15.07.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду са 149. (јавне) седнице Комисије за планове од 08.10.2021. 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: 35-575/2021-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 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, – 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 БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, КИСАЧКЕ И ДОСИТЕЈЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата простор који чини један урбани блок, који је јасно дефинисан постојећом саобраћајном матрицом, која се задржава. Намене које су заступљене су вишепородично становање средњих густина, општеградски и линијски центри, парковска површина и саобраћајна површина.

Простор је инфраструктурно опремљен, а Планом се дефинише сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

Планом је обухваћено 5,84 ха.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на IV седници, 15. октобра 2020. године („Службени лист Града Новог Сада”, број 46/20).

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19 и 28/21) (у даљем тексту: План генералне регулације).

За простор који је обухваћен овим планом, Планом генералне регулације је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације.

План генералне регулације утврдио је правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним планом и у највећем делу важећом планском документацијом. Планом се задржавају намене које су реализоване у складу са важећом планском документацијом.”

Простор у обухвату Плана генералне регулације подељен је на осам урбанистичких целина. За простор који је обухваћен овим планом, утврђено је да се налази у урбанистичкој целини 3.

Планом генералне регулације за простор који је обухваћен Планом дефинисане су намене: вишепородично становање средњих густина насељености, спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, општеградски и линијски центри, комплекс Темеринске пијаце, парковска површина и саобраћајне површине.

„Вишепородично становање средњих густина насељености, планира се у блоковима различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница, односно дуж улица Косте Шокице, Бранка Радичевића, Јована Цвијића и Доситејеве.”

„Општеградски и линијски центри планирају се уз значајне саобраћајнице, улице Темеринску и Кисачку. Садржај центра могу чинити различите намене, пословне, пословно-стамбене (50% - 70% пословања), стамбено-пословне (20% - 50% пословања) или стамбене (20 % пословања). Намена објеката може бити и из домена науке, културе, различитих услужних делатности и сл. У оквиру стамбених објеката пословање се планира као обавезан садржај приземља.

Отворени део комплекса Темеринске пијаце се задржава уз могућност изградње пословног објекта уз Темеринску улицу и јужну границу парцеле. У оквиру намене општеградског центра, у Кисачкој улици бр. 20 евидентиран је објекат од значаја за заштиту градитељског наслеђа са заштићеном околином, који се задржава у складу са конзерваторско-рестаураторским условима за предузимање техничке мере заштите.

У средишњем делу блока између улица Доситејеве, Темеринске и Кисачке планира се парковска површина за пасивну рекреацију становника, чијим уређењем ће се значајно повећати квалитет непосредног окружења као и очување еколошке и амбијенталне целине у урбаној структури града.”

„У зони становања могуће је и формирање пословног комплекса, који својим делатностима не угрожава становање и животну средину.

У оквиру претежне намене породичног или вишепородичног становања могуће је планирати и уређене јавне површине, озелењене и партерно уређене, првенствено намењене за окупљање станара и игру деце.”

„Концепцијом уређења простора, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја. Динамичне промене у урбаном развоју града, као и развој терцијарних делатности, утицале су на тенденције да се централне функције, различитих садржаја, значења и величине размештају у свим деловима града. Због честих промена у оквиру терцијарних делатности, које добијају све већи значај у урбаном развоју града, постоји потреба за флексибилношћу површина намењених различитим централним функцијама и садржајима, као и висок степен приступачности. Комплекси намењени за општеградске центре планирани су најчешће уз главне саобраћајнице – дуж Сентандрејског пута, уз улице Темеринску, Кисачку, Теодора Мандића, Партизанску. Да

би се избегле негативне појаве монофункционалних простора, ови општеградски центри се планирају у урбанистичким целинама у којима се могу комбиновати са различитим функцијама (становањем, пословањем, образовањем и сл.). У подручју које је обухваћено планом, општеградски центри представљају најчешће линијске центре дуж главних градских саобраћајница (улице Кисачка, Темеринска, Партизанска, Венизелосова, Гундулићева, Косте Шокице и др.). Линијски центри се планирају тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Осим намене становања, у оквиру центра значајно је учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти јавних служби, културни и забавни садржаји, док је за објекте вишепородичног становања карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката.” Комплекси намењени за општеградске центре планирани су уз главне саобраћајнице – улице Кисачку и Темеринску.

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за све планиране намене. Планом се детаљно дефинишу правила уређења и правила грађења, у складу са усмеравајућим правилима за површине осталих намена.

3. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације.

Планом ће се дефинисати параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора. Посебна пажња је посвећена утврђивању правила уређења и грађења за непокретна културна добра – споменике културе и новог концепта Темеринске пијаце. Имајући у виду проблем недостатка озелењених површина, Планом ће се утврдити параметри за проширење и уређење парковске површине у унутрашњем делу блока. Имајући у виду проблем паркирања и недостатак паркинг-места, Планом ће се утврдити локација за изградњу паркинг-гараже и дефинисати параметри за изградњу исте.

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

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовина улица Кисачке и Доситејеве. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовине Доситејеве улице до тачке на пресеку са осовином Темеринске улице. Даље граница скреће у правцу југа, прати осовину Темеринске улице до тачке на пресеку са осовином

Кисачке улице. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Кисачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 5,84 ха.

5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

5.1. Опис постојећег стања

Планом обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, и непосредна близина старог градског језгра и нових линијских и општеградских центара. Подручје које је обухваћено Планом чини један блок, троугластог облика, оивичен саобраћајницама, које указују на планске интервенције настале током развоја и раста града.

Планом обухваћено подручје је део простора између улица: Темеринске, Кисачке, Карађорђево и Доситејево. Основна одлика овог простора је да се налази на две фреквентне саобраћајнице, при чему Темеринска улица представља један од главних улазних праваца у град. Планом обухваћен простор је део наслеђене урбане структуре. Њега одликује веома специфична парцелација, са изузетно дубоким парцелама уз улице Темеринску и Кисачку и велики обим изградње унутар дворишта, нарочито уз Темеринску улицу.

У морфолошком и функционалном смислу, Планом обухваћено подручје одликују приземни објекти породичног становања и објекти вишепородичног становања различитих спратности. Вишепородично становање је заступљено на парцелама на којима је, у складу са планском документацијом, дошло до урбане реконструкције, односно трансформације из породичног у вишепородично становање. На парцелама на којима није дошло до реализације планских решења претежна намена је породично становање. Планом обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, и непосредна близина старог градског центра и стамбене зоне са јужне стране,

Стање грађевинског фонда је у већини случајева изузетно лоше, те је започета реконструкција уз Кисачку улицу и у продужетку Карађорђево улице, као и на планираној регулацији Доситејево улице, која се проширује ка југу.

У оквиру подручја које је обухваћено Планом налази се Темеринска пијаца, једна од најстаријих пијаца у Новом Саду. Иако реконструисана, до сада није успела да привуче велику пажњу потрошача, због чега је мењала намену од зелене пијаце, преко пијаце за продају кућних љубимаца до робне пијаце.

У оквиру намене општеградског центра, у улицама Кисачкој број 20 и Темеринској број 1, евидентирани су објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа са заштићеном околином.

Посматран простор је веома приступачан, атрактиван, комунално опремљен и као такав генерише изворна кретања на саобраћајној мрежи.

Анализа постојећег стања показује да је започета обнова процес који има за циљ да уз поштовање постојеће урбане матрице, пренаменом и обликовањем, формира савремени урбани простор. Убрзане друштвене и економске промене које се одвијају у нашем друштву „доприносе” сталном преиспитивању планираних решења.

5.2. Оцена стања зеленила

Од категорија јавног зеленила најзаступљеније је дворишно зеленило.

У оквиру комплекса Темеринске пијаце налази се изузетно вредна групација платана. Одређени проценат зеленила чине мање делимично уређене зелене површине у оквиру породичног и вишепородичног становања.

5.3. Оцена постојећег капацитета инфраструктуре

5.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом обухваћено подручје ограничено је следећим улицама:

- са истока, Темеринском улицом,
- са севера, Доситејевом улицом,
- са југозапада, Кисачком улицом.

Наведене саобраћајнице део су примарне градске уличне мреже коју карактерише велик капацитет и брзина кретања возила уз висок комфор и мали број конфликтних тачака. Темеринска улица припада категорији магистралне саобраћајнице, док су улице Кисачка и Доситејева категорисане као главне саобраћајнице.

У свим улицама постоје изграђени обострани коловози (у Темеринској улици две траке по смеру) и тротоари. У оквиру коловоза у Кисачкој улици, постоје обележене бидиклестичке траке.

Према расположивим подацима, на обухваћеном простору постоји приближно 170 паркинг-места за путничке аутомобиле (на јавним површинама 70, на осталим површинама 100) и 465 станова, што јасно указује на велики недостатак паркинг-места.

Јавни градски превоз путника одвија се улицама Кисачкој и Темеринској.

5.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом, подручја обухваћеног овим планом, обавља се преко постојеће водоводне мреже, која функционише у оквиру постојећег водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа реализована је дуж Кисачке улице, профилем Ø 350 mm и дуж Темеринске улице, (профилем Ø 300 mm).

Постојећа секундарна водоводна мрежа реализована је готово у потпуности дуж постојећих улица, профилем Ø 100 mm, везана је на примарну водоводну мрежу и функционише као једна целина.

Постојеће функционално стање водоводне мреже задовољава потребе снабдевања водом.

Сагледавајући постојеће квалитативне и квантитативне карактеристике постојећег водоводног система, оцена је да исти може, уз планска проширења, да одговори будућим потребама снабдевања водом на подручју обухваћеним овим планом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решава се преко постојеће канализационе мреже општег система, која функционише у оквиру постојећег канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа реализована је као дуж Доситејеве улице, профилом 3500/2100 mm, дуж Темеринске улице, профилом Ø 1000 mm и дела Карађорђевог улице, профилом Ø 500 mm.

Постојећа секундарна канализациона мрежа реализована дуж дела Кисачке улице, профилом Ø 400 mm, везана је на примарну канализациону мрежу и функционише као једна целина.

Сагледавајући постојеће квалитативне и квантитативне карактеристике постојећег канализационог система, оцена је да исти може, уз планска проширења, да одговори будућим потребама снабдевања водом на подручју обухваћеним овим планом.

5.3.3. Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена електроенергетска и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

Планом обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, и непосредна близина нових линијских и општеградских центара. Подручје које је обухваћено Планом чини један блок, трапезастог облика, оивичен саобраћајницама које су последица планских интервенција насталих током развоја и раста града. На блок се наслања један од најстаријих улазних праваца у град са севера, односно Кисачка улица.

1.1. Концепција уређења простора

На концепцију уређења простора утицала су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене дефинисане Планом генералне регулације, пристигли услови надлежних предузећа, издата урбанистичка документација, затим вредности простора и грађевинског фонда, као и постојећа намена.

Концепт просторног уређења подразумева реконструкцију и урбану обнову простора (замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима), планирање културних садржаја (Музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн), комплекса пијаце, гараже, и планирање парковске површине, све у складу са савременим потребама и наменама, уз задржавање урбане матрице, очување објеката од значаја за градитељско наслеђе и унапређења амбијената обухваћеног подручја.

Планом обухваћено подручје чини урбани блок који је јасно дефинисан постојећом саобраћајном матрицом, која се задржава. Предвиђени начини изградње у већем делу подразумевају ивичну изградњу на парцели и изградњу у низу. Објекти се углавном планирају у непрекинутом низу, а прекинути су на контакту различитих намена. Концептом просторног уређења преиспитали су се дефинисани параметри у важећој планској документацији за изградњу стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, што се посебно односи на планиране зоне изградње, планирана крила и спратност.

Планом обухваћено подручје је једним делом намењено становању, које подразумева вишепородично становање средњих густина насељености, спратности од П+2+Пк до П+4+Пк. У оквиру зона намењених становању, учешће ванстамбених садржаја се планира углавном у приземљима објеката на важним саобраћајницама. Могуће је планирати објекте који су у целини намењени пословању или паркинг-гаражама.

Општеградски и линијски центар предвиђа се уз Кисачку и Темеринску улицу. У оквиру центра, осим намене становања, планирају се различити ванстамбени садржаји, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, пијаца, објекти културе, образовања, објекти јавних служби, док је за стамбене објекте карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката. У оквиру зоне општеградског и линијског центра планира се изградња вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк-П+5+Пк.

Објекти у Кисачкој улици број 20 и Темеринској улици број 1 задржавају се у постојећем стању у уличном делу парцеле, уз могућу изградњу нових објеката у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Објекти у Кисачкој број 20 се планирају за садржаје културе, односно Музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн, а објекти у Темеринској број 1 за пословне и културне садржаје.

На делу парцеле број 9016 КО Нови Сад I планира се спратна гаража за јавно коришћење, спратности По+П+1-По+П+3 (број подземних етажа се не ограничава). Кров гараже планира се као озелењен и партерно уређен кров, са спортским садржајима, дечијим игралиштима, простором прилагођен различитим културним садржајима на отвореном и сл., који су обликовно и функционално интегрисани са парковском површином.

Парковска површина представља мањи парк, где нема места за велики број садржаја, због чега се у највећој мери намењује за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру дечијих игралишта у заштићеним деловима парка. Стамбени, стамбено-пословни и пословни објекти уоквирују парковску површину, али се планира отварање парка ка Кисачкој улици, а преко комплекса пијаце ка Темеринској улици. Стазама које треба да прате пешачка кретања повезаће се делови блока, али и унутар парка раздвојити травнате површине, групације декоративне вегетације и партерна архитектонска решења. Концептом просторног уређења проширује се парковска површина у односу на важеће планско решење, планира излаз на саобраћајнице, и успоставља интеграција са осталим садржајима јавне намене.

1.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено Планом издвајају се четири урбанистичке целине:

1. вишепородично становање средњих густина,
2. општеградски и линијски центри,
3. парковска површина и
4. саобраћајне површине.

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у размери 1:2500, приказана је подела на урбанистичке целине.

Урбанистичка целина 1 – вишепородично становање средњих густина

Урбанистичка целина 1 обухвата простор уз улице Карађорђеву и Доситејеву, и има површину 0,90 ха. Парцеле у оквиру ове целине намењене су за вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк–П+4 и трансформаторску станицу (у даљем тексту: ТС). У оквиру ове целине налази се неколико постојећих вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+Пк, реализовани у складу са важећом планском документацијом. На дефинисани режим изградње утицали су реализовани објекти, са којима се успоставља континуитет формирања уличног низа, као и чињеница да код објеката у Доситејевој улици бр. 7 и 19 није испоштована планирана парцелација.

Урбанистичка целина 2 – општеградски и линијски центри

Урбанистичка целина 2 обухвата просторе уз Кисачку и Темеринску улицу, и има укупну површину 2,90 ха. Парцеле у оквиру ове целине намењене су за линијски центар уз главне градске саобраћајнице, комплекс Темеринске пијаце, културу – музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн, гаражу за јавно коришћење и ТС.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк–П+5, уз обавезно пословање у приземљу у делу објекта који је оријентисан ка главним градским саобраћајницама. Могућа је и комбинација стамбених и пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства и сличним делатностима.

С обзиром на то да је у оквиру простора који је обухваћен Планом, као и у блоковима у непосредном окружењу, евидентиран проблем са паркирањем и недостатком паркинг-места, планира се изградња гараже за јавно коришћење, спратности По+П+1–По+П+3, капацитета око 55 паркинг-места по етажи. Кров гараже се планира тако да се делом уреди садржајима у интеракцији са парковском површином (озелењен кров, спортски садржаји и сл.), док се последња етажа планира за пословне и комерцијалне садржаје.

Урбанистичка целина 3 – парковска површина

Урбанистичка целина 3 обухвата обухвата парковску уређену површину која се налази у унутрашњости блока, са излазом на Кисачку улицу и ТС. Површина

урбанистичке целине 3 износи 0,79 ха. Парковска површина представља мањи парк, намењен за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру дечијих игралишта у различитим деловима парка. Узимајући у обзир знамените личности, које су део свог живота провели у објектима који се налазе на обухваћеном подручју, уређење и реализација парковске површине, осим еколошке ревитализације, допринеће и културној ревитализацији простора. Део парка биће уређен у знак сећања на живот и дело Милеве Марић-Ајнштајн, у интеракцији са површином намењеном за културу – музеј посвећен животу и научном делу Милеве Марић Ајнштајн, а део парка биће посвећен сећању на живот и дело Павла Симића.

Урбанистичка целина 4 – саобраћајне површине

Урбанистичка целина 4 обухвата саобраћајне површине – улице: Кисачку, Темеринску, Доситејеву и Карађорђеву. Површина урбанистичке целине 4 износи 1,24 ха. Саобраћајну површину чине: коловоз, бицикличке стазе, тротоар, паркинг и озелењене површине (травнате површине и површине намењене уличним дрворедима). Бицикличке стазе се планирају уз Темеринску улицу. Паркирање се планира целом дужином уз улице Доситејеву и Карађорђеву.

1.3. Нумерички показатељи

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана:

- бруто 5,83 ха,
- нето 4,59 ха.

Табела број 1: Биланс површина

Намена	Површина (m ²)	%
Општеградски и линијски центри (П+3+Пк-П+5)	25.260,76	43,28
Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк-П+4)	9.385,02	16,08
Комплекс „Темеринске пијаче”	3.019,52	5,17
Култура	1.567,24	2,68
Парковска површина	7.958,81	13,64
Саобраћајне површине	11.170,80	19,15
УКУПНО	58.362,15	100

Табела број 2: Нумерички показатељи планираног стања

Број урбанистичке целине	Површина (ha)	Површина под стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима и гаража (m ²)	Бруто развијена површина стамбених стамбено-пословних или пословних објеката (m ²)	Број станова (ком)	Број становника (ком)	Број пословних простора (ком)	Индекс изграђености	Индекс заузетости (%)
1	0,91	4,925	12,300	285	770	14	1,36	54,78
2	2,91	19,895	51,510	505	1,365	52	1,77	68,36
3	0,79	0	0	0	0	0	0	0
4	1,12	0	0	0	0	0	0	0
укупно	5,73	24,820	63,810	790	2,135	66	1,09	42,57

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су површине јавне намене разграничене од површина осталих намена. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 9018/2, 9019/2, 9036/2, 9037/2, 9039/2, 9044/4, 9045/2, 9052/2 и делови парцела бр. 8923, 8924, 8925, 9016, 9017/1, 9020, 9022/2, 9024, 9025/1, 9026, 9033, 9038, 9040, 9041, 9042, 9043, 9047, 9048/2, 9050/2, 9051, 9052/1, 10428, 10503, 10519, 10520, 10521/1;
- парковска површина: целе парцеле бр. 9025/2, 9023, 9022/5, 9010, 9013, 9004 и делови парцела бр. 9026, 9021, 9009, 9016, 9017/1, 9021, 9027, 9002/1, 9005;
- пијаца: парцела број 9024;
- паркинг-гаража: део парцеле број 9016;
- заједничка блоковска површина: парцела број 9014;
- ТС: делови парцела бр. 9024, 9010 и 9005.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 78,30 до 79,30 m, са падом од истока према западу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1 %, а најчешће око 0,25 %. У висинском погледу простор је уређен, тако да ће се нивелете заштитних тротоара нових објеката ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Примарне саобраћајнице на обухваћеном простору чине улице: Темеринска, Кисачка и Доситејева, чије осовине чине границу овог плана.

Темеринском и Кисачком улицом одвија се јавни градски превоз путника. У оквиру попречних профила постоје изграђени тротоари (осим у појединим деловима Доситејеве и Карађорђевој улице), а у оквиру коловоза у Кисачкој улици постоји обележена бициклистичка трака.

Капацитет саобраћајница, велики број линија возила јавног градског превоза путника која саобраћају Кисачком и Темеринском улицом, као и близина центра града, обухваћен простор чине атрактивним са аспекта саобраћајне приступачности за све видове кретања. Саобраћајни проблем на овом простору чине недовољан број паркинг-места који је проузрокован изградњом великог броја стамбених јединица без обезбеђених паркинга.

На обухваћеном простору, планирају се следеће интервенције у саобраћају:

- постојећа регулациона линија у Кисачкој улици се задржава, док се проширује у Темеринској улици (западна регулација се проширује на 13 m од осовине); у Доситејевој улици постојећа северна регулација улице се задржава, а јужна регулациона линија помера ка југу чиме ће ширина улице бити 20 m;

- управни улични паркинзи планирају се у Доситејевој улици, а подужни у Карађорђевој улици; паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг-места зависи од намене објеката, на делу парцеле број 9016 КО Нови Сад I планира се спратна гаража за јавно коришћење спратности По+П+1–По+П+3 (број подземних етажа се не ограничава);

- у Темеринској улици, у оквиру западне регулације улице и уз југозападну регулацију Кисачке улице планира се бициклистичка стаза;

- постојећи тротоари се задржавају, а где постоје просторне могућности, проширују се; на свим деоницама где недостају тротоари, планира се њихова изградња.

Све саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама и линијама, а на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000, приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа постоји у Темеринској улици профила \varnothing 300 mm, и у Кисачкој улици профила \varnothing 350 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим улицама са профилем \varnothing 100 mm.

Постојећа водоводна мрежа Планом се задржава уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже у Кисачкој и Доситејевој улици, профила \varnothing 100 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре”, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко заједничког канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа изграђена је у Доситејевој улици са профилем \varnothing 350/200 cm и у Улици Јована Суботића са профилем \varnothing 1000 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама.

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

У Доситејевој улици планира се изградња секундарне канализационе мреже профила \varnothing 300 mm, на коју би се прикључили новопланирани објекти, а и створили би се бољи технички услови за функционисање система.

Постојећа мрежа заједно са планираном омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре”, у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 76,50 до 76,90 m н.в. ,
- минималан ниво подземних вода од 73,70 до 74,20 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. Од ТС 110/20 kV „Нови Сад 4” и будуће ТС 110/20 kV „Центар” ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. У оквиру планираног објекта на углу улица Кисачке и Доситејевој планира се изградња нове ТС. 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 ограничити са просторијом у којој је смештена ТС. Постојеће ТС у Доситејевој и Темеринској улици потребно је изместити на оближњу локацију, или их изградити у оквиру планираних објеката на углу Темеринске и Доситејевој улице и на парцели број 9017/1 КО Нови Сад I, према условима ЕПС „Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад”. 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 право службености 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 који 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”.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за изградњу електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја је планирано из градског гасификационог и топлификационог система.

Планира се да се из топлификационог система снабдевају објекти вишепородичног становања, општеградског и линијског центра и културе. Планира се изградња вреловодне мреже у Кисачкој и Темеринској улици као наставак изграђене мреже у Улици Јована Суботића и делу Кисачке улице. Такође се планира изградња вреловодне мреже у Улици Доситејевој, као наставак изграђене мреже у Булевару краља Петра I. У случају да не постоје просторно-техничке могућности за снабдевање из топлификационог система, а у односу на услове ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад, могуће је снабдевање објеката мање спратности (до П+1) и из гасификационог система или коришћењем локалних топлотних извора, односно обновљивих извора енергије.

Снабдевање из гасификационог система је планирано са постојеће дистрибутивне гасоводне мреже. Ова гасоводна мрежа припада дистрибутивној гасној мрежи Салајке и снабдева се гасом са постојеће МРС „Салајка”. Постојећа гасоводна мрежа Салајке је таквог капацитета да уз мање реконструкције може да прихвати снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја.

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 објеката дозвољава се постављање соларних система; на постојећим објектима под заштитом потребно је прибавити сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

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

(Хидро)Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања 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 децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити

колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима). Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка. 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.

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45⁰09'3.96''N 19⁰42'40.02''E.

Планира се потпуна покривеност 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 стамбене заједнице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

4.1. Јавне зелене површине

Јавно зеленило на простору у обухвату Плана, чини: парковска површина у централном делу блока и улично зеленило.

Позитивни ефекти зеленила у оквиру неког подручја најбоље се манифестују уколико зеленило чини компактну и функционално повезану мрежу која прожима комплетан простор.

Парковска површина у централном делу блока

Зелена површина смештена у централној зони блока представља мањи парк са различитим садржајима којој гравитирају корисници како овог, тако и околних блокова. Уређење овог дела планира се у пејзажном стилу са великим процентом високе лишћарске и четинарске вегетације. Поред зеленила, планира се и опремање парковске површине шетним стазама које ће повезивати све делове парка, као и комплетним урбаним мобилијаром (клупе, канте за комунални отпад, чесме, јавна расвета и сл.), што ће се дефинисати пројектом уређења.

Стазама које треба да прате пешачка кретања повезаће се поједини делови блока са околним наменама, али и унутар парка раздвојити травнате површине, групације декоративне вегетације и партерна архитектонска решења. Приликом планирања пешачке стазе која повезује садржаје парка са пијацом, водити рачуна да планирана стаза служи за приступ планираној ТС, за случајеве интервенција.

У зависности од пешачких праваца, планиране стазе ће бити ширине 1,5–5 m, са проширењима и одмориштима декоративно обрађеним, а на ивичним деловима, проширења се могу допунити цветним перголама. Падом стаза и платоа ка хортикултурно уређеним површинама треба да обезбеди сливање падавина и наводњавање биљака.

Такође је неопходно створити засену и одморишта за старије посетиоце, формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола, као и просторе за игру деце. Приликом уређења простора око дечијих игралишта треба водити рачуна о избору биљних врста, тачније треба избегавати врсте са бодљама, отровним плодовима и алергене врсте.

Стамбени објекти уоквирују парковску површину затварајући на тај начин један велики заједнички блоковски зелени масив. Зеленило уз објекте становања, осим своје основне улоге, имаће и улогу повезивања са парковском површином која нуди потребне садржаје пасивне рекреације, релаксације и одмора. На пуним фасадама оријентисаним ка унутрашњости блока, односно ка самом парку, исте је могуће озеленити. Зелене фасаде имају, поред естетске и санитарно-хигијенску функцију. Препорука је да оне буду део тематских подцелина које се планирају у парку, а које ће бити описане у наставку текста, и да заједно са остатком парка чине једну јединствену целину.

У оквиру парковске површине планирају се две тематске подцелине уређене у знак сећања на живот и дело Милеве Марић-Ајнштајн и сликара Павла Симића. Уређење ових тематских подцелина базира се на истицању значаја српских великана као што су били Милева Марић-Ајнштајн и Павле Симић. Простор треба да буде композиционо повезан са остатком парка и уређен на начин да чини компактну целину са свим осталим

садржајима у парку. У оквиру ове две целине могуће је поставити спомен обележја, као и поставке инсталација везаних за стваралаштво личности којима су посвећене. Простор може бити прилагођен и одржавању едукативних радионица за децу на отвореном.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20 % и оптимално 50 %, а примену четинарских врста (максимум 20 %) ограничити само на интензивно одржаване површине са наглашеном естетском наменом. Осим високе декоративне вегетације парковску површину је потребно обогатити полеглим украсним шибљем и цветним апликацијама са сезонским цвећем и перенама.

Очувати постојећа витална и декоративна стабла.

Избегавати примену инвазивних врста током уређења парковске површине.

Приликом уређења парка и поставке пешачких комуникација водило се рачуна о потребама да се обезбеди противпожарни пут и несметан пролаз ватрогасним возилима.

Улично зеленило

У складу са садржајима попречних профила, ширином улица и инфраструктурним садржајима планирају се дрвореди и травнате траке. Поставку стабала треба ускладити и са улазима у објекте. Све постојеће дрвореде треба задржати, уз допуну квалитетним школованим садницама високе лишћарске вегетације.

Сва паркинг-места треба да буду под крошњама високе лишћарске вегетације уколико распоред инфраструктурних инсталација то дозвољава. Дрвеће треба садити иза сваког четвртог паркинг-места уколико је остављено место за дрво, или на међусобном растојању од 10 m, уколико се сади у зеленој траци иза паркиралишта.

4.2. Остало зеленило

Висока листопадна вегетација планирана је уз јужне и западне фасаде, док растресите и пирамидалне листопадне и четинарске врсте треба применити уз северне и источне делове објеката. Значајну улогу има и високо шибље, као и пузавице које се могу користити у циљу вертикалног озелењавања објеката, забата и сл., тамо где није могуће спровести садњу стабала.

Помоћу хортикултурних елемената, визуелно и колоритно се усклађују елементи фасада, уређених партера и заступљене вегетације. Солитерна стабла треба да су засађена у отворе 2,5 m ширине који ће бити покривени металним прозачним плочама или делом слаганом коцком. Мање зелене површине формираће се, најчешће у виду декоративних озелењених жардињера или уређених партера, са густом ниском оградом и полеглим зимзеленим шибљем и цвећем.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром.

Простор изнад подземне гараже може се планирати као партерно уређен зелени кров у целости или обавезно у делу у складу са дефинисаним процентима минималног озелењавања. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем.

Озелењавање равних кровова гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интезивни, полуинтезивни или комбиновани). У

зависности од одабира дебљине супстрата планира се адекватан биљни материјал, који је при том прилагођен и другим спољашњим факторима (прејака инсолација и удари ветра).

Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm са свим неопходним слојевима, у зависности од врсте зеленог кровног врта. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5×1,5×1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm).

При формирању зелених кровова постављају се травнате површине, користе се неке врсте перена (трајница) и украсне траве. Овакав начин озелењавања захтева одржавање и поставку инсталација и дренажних система. На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом.

Планирају се и други садржаји (гарнитуре за седење, дечија или спортска игралишта, фитнес на отвореном) према потребама корисника простора.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова (самим тим и објекта) и структуре испод врта. Једна од многих позитивних страна кровних вртова је то што се природи враћа део одузет изградњом објекта и саобраћајница. Кровни вртови доприносе побољшању одрживих карактеристика бројних аспеката грађења, међу којима су уштеда енергије и воде, еколошка равнотежа изграђене средине, квалитет непосредног окружења итд.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Мере заштите природних добара:

- правила и проценте озелењавања ускладити са плановима ширег обухвата;
- формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиском природном стању;
- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са нагашеном естетском наменом;
- очувати постојећи дрворед платана у Футошкој улици;
- избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина.

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 и крађе.

5.2. Мере очувања културних добара

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Према Регистру заштићених културних добара, на простору у обухвату Плана налазе се два непокретна културна добра:

1. породична кућа Милеве Марић-Ајнштајн у Новом Саду, Кисачка улица број 20 (Одлука о утврђивању за споменик културе – 05 број 633/6939/2005 од 3. новембра 2005. године, „Службени гласник РС“, број 94/05) и
2. зграда у Темеринској улици број 1 у Новом Саду (Одлука о отврђивању за споменик културе – 05 број 633-2825/2013 од 5. априла 2013. године, „Службени гласник РС“, број 33/13).

5.2.1. Породична кућа Милеве Марић-Ајнштајн у Новом Саду

Породична кућа Милеве Марић-Ајнштајн налази се у Кисачкој улици број 20, на парцели број 9001/1 КО Нови Сад I. Споменик културе саграђен је 1907. године, по пројекту архитекте Михајла Петљанског, за Милоша Марића, оца Милеве Марић-Ајнштајн. Пространа партерска кућа, са основом у облику слова П, постављена је у низу на уличној регулацији. Богата декоративна обрада уличне фасаде изведена је малтерским украсом, са стилским обележјима необарока. У средишњем делу је плитак ризалит са масивном полукружном ајнфорт капијом изнад које је забележена година градње. Ризалит је фланкиран са по једним кружним стубом на високој бази. Улична фасада има 12 прозорских отвора постављенох у пару (четири на левој и осам на десној страни). Око отвора је богат малтерски украс са необарокним фронтонима у чијем средишту су маске, а плитка парапетна поља испод прозорских отвора. Слободне равне површине фасадног зида покривене су клинкер опеком. Поткровни венац је широк и профилисан, са малим таванским отворима који су затворени маскама и флангиран вегетабилним орнаментима. Улично крило има два пространа стана са шест соба, док су у дворишним крилима још два стана. Ентеријер уличних станова је очуван. Високе каљеве пећи светле глеђи су производ мађарски радионица. Комуникација за станове је изведена преко ајнфорта. Подрумске просторије су у десном делу куће, пресвођене пруским сводом. Кровна конструкција је дрвена, на две воде, покривена бибер црепом.

Споменик културе има историјску вредност као породична кућа велике српске научнице Милеве Марић-Ајнштајн. Споменик културе поседује и архитектонско-стилске вредности јер има доследно заступљене елементе необарока у декоративној обради и репрезент је типичне грађанске куће с почетка 20. века.

Заштићена околина споменика културе обухвата следеће катастарске парцеле: бр. 9001/1, 9003/2 и 9027, КО Нови Сад I, у државној својини, као и део катастарске парцеле број 10521 КО Нови Сад I, у државној својини, наспрам катастарских парцела број 9001/1, 9003/2 и 9027 КО Нови Сад I, у државној својини до ивице коловоза у Кисачкој улици.

Мере заштите споменика културе

Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа.

Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе.

Промена изворне стамбене намене споменика културе могућа је искључиво ради формирања музеолошке поставке посвећене животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн.

Уклањање свих накнадно додатих делова и последица каснијих адаптација.

Очување и одржавање каљевих пећи као и аутентичних декоративних предмета у ентеријеру.

Реновирање свих инсталација, постављање и одржавање адекватне унутрашње и спољне расвете.

Инсталирање и редовно одржавање громобранске инсталације као и безбедносно-заштитних дојавних система и уређаја.

Измештање прикључног ормарића електроинсталација са уличне фасаде.

Замена постојеће спомен плоче новом, изведеном према условима и под надзором надлежног завода за заштиту споменика културе.

Утврђују се следеће мере заштите заштићене околине споменика културе:

- уклањање привремених и бесправно подигнутих помоћних објеката на катастарској парцели број 9001/1 КО Нови Сад I (објекти изграђени дуж северозападне границе парцеле);
- очување два дворишна објекта изграђена истовремено са спомеником културе на катастарској парцели број 9001/1 КО Нови Сад I, у аутентичним габаритима, уз враћање изворног изгледа спољашње архитектуре, очување облика и нагиба крова, свих конструктивних и функционалних карактеристика и оригиналних материјала;
- забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменику културе или његову видљивост и приступачност;
- забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе;
- урбанистичко, комунално и хортикултурно уређење, одржавање и кориштење дворишта у складу са наменом споменика културе;
- забрана паркрирања на тротоару испред споменика културе.

5.2.2. Зграда у Темеринској улици број 1 у Новом Саду

Зграда у Темеринској улици број 1 налази се на парцели број 9015 КО Нови Сад I.

Споменик културе саградио је 1902. године, према пројекту Имре Квицвегера, велепоседник Лазар Дунђерски. Пространи објекат у којем се некад налазила кафана „Три круне“ изграђен је на самом почетку, некада руралног дела града (Салајке), на месту где су се спајали најважнији путеви правци који су водили на север (пут за Темерин и Сегедин). Данашњом трасом Темеринске улице, и пре настанка града, водио је пут који је повезивао Будимпешту и Београд. То је био континуирани правац који је даље, водио ка

Цариграду и на тој важној путној комуникацији, ова кафана је била једно од стотину стајалишта.

Високопартерна зграда, архитектонски обликавана са одликама еклектичког стила, са наглашено дугачким крилима и улазом на одсеченом делу, оставља утисак импозантности. Том утиску доприносе и низови многобројних полукружних отвора, изведених у две величине и у правилном ритму. Равне фасадне површине су малтерисане мотивом имитације каменог слога, ради постизања раскошног изгледа. Улаз је фланкиран са два импозантна пиластра и надвишен је једноставном неокласицистичком атиком у чијем пољу је композиција два лава са монограмом ХС. Иако је ентеријер некада познате новосадске кафане преуређен, спољни изглед објекта није мењан и данас сведочи о оригиналном архитектонском решењу спроведеном за потребе кафане с краја 19. века.

Споменик културе, осим архитектонске вредности, респектабилног имена инвеститора – Лазара Дунђерског (великопоседника заслужног за градњу читавог опуса објеката који припадају историји архитектуре) има значај и у социолошком смислу јер се у њему одвијао динамичан друштвени живот нижих и средњих слојева друштва, оних који су били везани за пословне активности на оближњој пијаци (сељаци, трговци и купци).

Заштићена околина споменика културе обухвата катастарску парцелу број 9015, КО Нови Сад I, у државној својини, као и део катастарских парцела бр. 10503 и 10521/1 КО Нови Сад I и катастарску парцелу број 10561/1, КО Нови Сад I, у државној својини, у ширини тротоара, наспрам катастарске парцеле број 9015 КО Нови Сад I, у државној својини, оивичене Кисачком и Темеринском улицом.

Мере заштите споменика културе

Очување изворног изгледа спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, стилских карактеристика, оригиналних материјала и функционалних карактеристика.

Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система кровног покривача, асвих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе.

Забрана радова који могу угрозити статичку стабилност споменика културе.

Забрана преправки, доградње, преградње и надградње споменика културе.

Уклањање свих делова накнадне доградње и адаптација.

Обезбеђење видљивости приступа споменику са уличних комуникација.

Вођење електро и ТТ водова подземним путем.

Забарана постављања прикључних кутија, ормара и расхласних уређаја на фасадама споменика културе.

Забрана постављања табли и натписа на споменику културе, осим када је то предвиђено прописима.

Утврђују се следеће мере заштите заштићене околине споменика културе:

- забрана градње и постављања трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу угрозити или деградирати споменик културе и његову заштићену околину;
- забрана постављања покретних тезги, киоска и других привремених објеката унутар заштићене околине;

- уклањање свих пратећих објеката који нису у складу са амбијентом споменика културе;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- забрана извођења радова којима се врши промена облика или намене терена;
- забрана постављања далековода, ваздушних електро и ТТ водова, преко заштићених парцела; њихово вођење извршити подземним каналаима, уз враћање терена у првобитно стање;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

5.2.3. Заштита простора са аспекта археологије

Превентивна заштите простора и археолошког наслеђа

Због непосредне близине Старог језгра Новог Сада, просторне културно-историјске целине, и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касноантичког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату Плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем.

Мере заштите простора са аспекта археологије

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, на подручју 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, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију на простору у обухвату Плана чини:

- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија смањена.

Заступљена категорија терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm²; могућа је градња лаких објеката, уобичајених конструкција.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на простору у обухвату Плана је алувијално земљиште (флувисол) – иловасто.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума – март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

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

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

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

Сеизмичност

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

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

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и осталим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних 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 (станована и пословања).

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежној управи 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.

Посебну пажњу посветити решавању проблема паркирања. Планирана гаража за путничке аутомобиле, по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на стално влажење, погодни за чишћење и прање. Простор изнад подземне/надземне гараже неопходно је партерно уредити.

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.

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине и подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха

На простору у обухвату Плана, нису евидентирани активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Кисачку и Темеринску улицу). Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишепородичног становања и основне школе, знатно ће се побољшати микроклиматски услови овог простора.

Заштита ваздуха на обухваћеном простору ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 16/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, бр. 6/16 и 67/21), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазно 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 морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита 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, озелењавање слободних површина у што већем проценту као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

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, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следећих прописа:

- 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), и другим 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 путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у затворену атмосферску канализацију.

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

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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”, бр. 92/10 и 77/21), 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), и другим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. У складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал). За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал). Планира се и постављање подземних контејнера. Положај планираних подземних контејнера може бити планиран у оквиру јавних површина у складу са важећим законима, правилницима и одлукама који регулишу ову област.

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:

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

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од поплава

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав.

За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за

заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

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

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

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

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

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор обухваћен Планом спроводи се директно на основу овог плана, осим локалитета означеног на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000 који се спроводи на основу Плана генералне регулације.

У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичко-архитектонског конкурса, што је дефинисано у Одељку 11. Локације за које се утврђује израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у размери 1:1000 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000, дефинисане су намене, спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање средњих и високих густина и линијски центар) могу се планирати пословне делатности (терцијарне и кварталне) 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.). Не могу се градити 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, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Минимална висина приземља (од пода до пода) за вишепородичне стамбене и пословне објекте у улицама Темеринској и Кисачкој је 4,50 m. Код објекта на углу Кисачке, Доитејеве и Карађорђевог улице и објекта у Улици Доситејевој, висина приземља (од пода до пода) је максимално 4,50 m. У Улици темеринској у оквиру приземља висине 4.5 m може се планирати галерија површине која заузима максимално 2/3 површине приземља и функционално и обликовно је повезана са приземљем.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада површини осталих намена, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4 m.

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана не сме бити мања од 50 m² (нето) а тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m². Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m².

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и, у примени материјала, усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе односно утврђен као споменик културе). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 и висине 4 m. Позиција пасажа код планираних објеката формира се у складу са положајем приступних рампи подземној гаражи и положајем паркинг-места у дворишном делу парцеле.

У свим објектима могућа је изградња подрума, уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају. На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. Подземне етаже се намењују за садржаје: гаражирање

возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

На парцелама, где није изграђена сутеренска или подрумска гаража, паркирање се решава слободно у дворишном делу парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг-места. Гараже могу да се планирају у приземљу дворишних крила.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки 9.6.1. Услови за уређење саобраћајних површина. Број планираних паркинг-места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг-место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (паркирању).

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Акцентоване и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 m.

На планираним објектима у оквиру намене линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улицама, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и 4 m од објекта на суседној парцели.

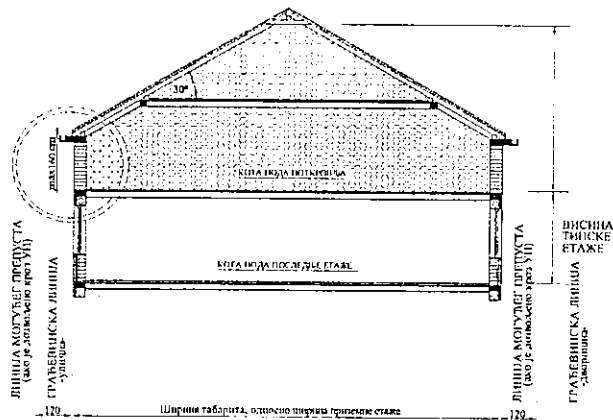
На фасадама објеката који су оријентисани ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

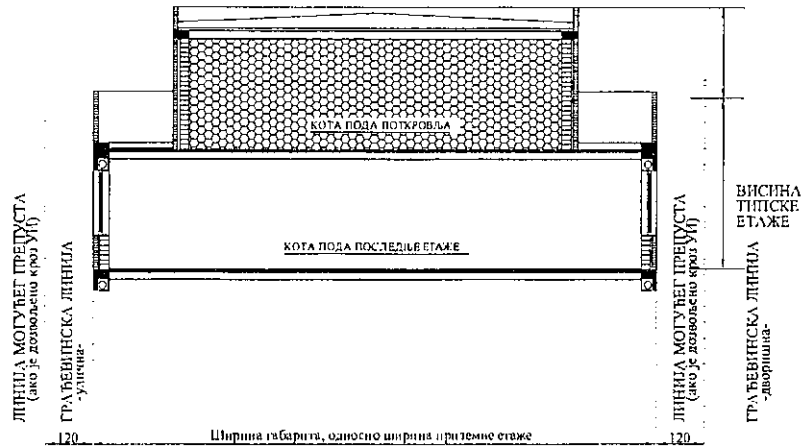
На вишеспородичним стамбеним објектима уз Улицу Доситејеву и на дворишном објекту у Темеринској улици број 7, спратности П+3+Пс планира се повучена четврта етажа. Повучена четврта етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, који се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта за минимум 1,2 m уз Улицу Доситејеву, односно минимум 2 m на објекту у Темеринској улици број 9. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекте у зони линијског центра уз Кисачку улицу је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30 %, (Слика 1). Висина назитка је 1,60 m.



Слика 1: Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 2).



Слика 2: Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

На подручју које је обухваћено Планом није могуће поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове.

Поткровна етажа се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса.

Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

На објектима са поткровљем које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката спратности П+3+Пс са повученом последњом етажом уз Улицу Доситејеву и дворишном објекту у Темеринској улици број 9, могуће је пројектовати надстрешнице од савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

9.3. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. Већина постојећих парцела се задржава, а нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим

обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

На графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене” у размери 1:1000 за површине јавне намене.

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

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. По правилу парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину припадају се суседној парцели која има излаз.

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

9.4.1. Вишепородично становање средњих густина

Вишепородично становање се планира у урбанистичкој целини 1, на парцелама уз улице Доситејеву и Карађорђеву. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног у намену вишепородичног становања средњих густина и изградња нових стамбених објеката, спратности П+2+Пк до П+4.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу, осим у случајевима када је дефинисана и грађевинска линија приземља. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање. На фасадама објеката који су оријентисани ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

Постојеће вишепородично становање представља завршене објекте, који се планом задржавају, без промене габарита, а све у складу са графичким приказом број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000. Могућа је промена намене стамбеног простора у пословни, као и промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица или делењем уколико је то у складу са просечном квадратуром стана у објекту. Пословање, које је планирано и изведено у приземљима објеката који су оријентисани ка улици се задржава, без могућности промене намене у стамбени простор.

Планирани објекти се намењују становању, могуће је пословање у приземној етажи. Уместо чисто стамбеног објекта, на парцелама је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање средњих густина. Имајући у виду чињенице да се у Улици Доситејевој и окружењу налази неколико приватних образовних установа, могуће је планирати ове садржаје и у планираним објектима у делу или целини.

Минимални проценат озелењавања је 30 % на парцелама код којих је индекс заузетости до 50 %. Код парцела код којих је индекс заузетости изнад 50 %, минимални проценат озелењавања је 30 % од слободне површине парцеле. Начин озелењавања дефинисан је у одељку 4. План уређења зелених и слободних површина.

На деловима парцела бр. 9040, 9041 и 9042 у Улици Доситејевој бр. 13, 15 и 17 планира се реализација комплекса, односно изградња два стамбена, стамбено-пословна или пословна објекта. Један објекат, спратности По+П+3+Пс је оријентисан ка Улици Доситејевој, а други, спратности По+П+2 ка планираној парковској површини.

У оквиру ове намене на графичком приказу број 3. „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000, приказани су постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти.

9.4.2. Општеградски и линијски центри

Општеградски и линијски центар планира се у оквиру урбанистичке целине 2. У оквиру ове намене планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката, породично или вишепородично становање, култура – музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн, објекат у Темеринској улици број 1, комплекс Темеринске пијаце и гаража за јавно коришћење. Правила уређења и грађења за комплекс Темеринске пијаце и гаражу за јавно коришћење дата су у одељку 11. Локације за које се утврђује израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

Стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекат

На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз Кисачку и Темеринску улицу изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) и пословних објеката, спратности П+3–П+5.

Постојећи стамбени објекти представљају завршене објекте, који се Планом задржавају, без промене габарита, а све у складу са графичким приказом број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000. Могућа је промена намене стамбеног простора у пословни, као и промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица или делењем уколико је то у складу са просечном квадратуром стана у објекту. Пословање, које је планирано и изведено у приземљима објеката који су оријентисани ка улици се задржава, без могућности промене намене у стамбени простор.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо ове зоне изградње, могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање. На фасадама објеката који су оријентисани ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

У оквиру линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру административних, културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и

животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземној етажи која је оријентисана ка Кисачкој и Темеринској улици је обавезно.

Обавезна је изградња подземне етаже испод целе површине парцеле за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број паркинг-места у складу са условима из Плана.

Минимални проценат озелењавања је 30 % на парцелама код којих је индекс заузетости до 50 %. Код парцела код којих је индекс заузетости изнад 50 %, минимални проценат озелењавања је 30 % од слободне површине парцеле. Начин озелењавања дефинисан је у одељку 4. План уређења зелених и слободних површина.

Обавезним спајањем делова парцела бр. 8923 и 8924, формира се нова грађевинска парцела на углу улица Кисачке, Доситејевој и Карађорђевој. На њој се планира изградња објекта, спратности По+П+4, док се остатак парцела одваја за регулацију саобраћајне површине. За објекат се препоручује пословна намена. У случају да се планира изградња стамбених јединица, оне се могу планирати на свим спратовима, изузев у приземљу, који се планира за пословање. Имајући у виду концепт просторног развоја који чува градитељско наслеђе у делу Кисачке улице, препоручује се да се у приземљу планираног објекта, у приватној реализацији или сарадњи са градским институцијама културе, планира галерија, у којој ће се налазити поставка сачуваних предмета и делова некадашње крупаре-млине са складиштем, која је постојала на овим парцелама.

Спајањем парцела бр. 9022/2, 9022/3 и 9022/4 и делова парцела бр. 9020, 9021 и 9022/2 (Темеринска улица бр. 15 и 17) формира се нова грађевинска парцела, на којој се планира изградња објекта у делу спратности По+П+4 (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекат), а у делу спратности По+П (пословање-административни и комерцијални садржаји, услужне делатности, гаража). Приземље објекта може бити планирано као тржни центар, са различитим услужним и угоститељским садржајима. У случају да се у делу приземља планира гаража, пословни садржаји су обавезни у делу објекта који су оријентисан ка Темеринској улици и „Темеринској пијаци”. Објекат мора бити обликовно и функционално повезан са пијацом. Забрањено је ограђивање парцеле у делу који је оријентисан ка пијаци. Кров изнад приземне етаже може бити планиран као активна и озелењена кровна површина, уређена и опремљена различитим мобилијаром. Приступ кровној површини могућ је преко заједничких просторија у оквиру објекта или може бити планиран преко стамбених јединица.

Спајањем делова парцела бр. 9025/1 и 9026 (Темеринска улица бр. 21 и 23) формира се нова грађевинска парцела, на којој се планира изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта објекта. Делови објекта који се планирају на граници са комплексом и у делу који је оријентисан ка Темеринској пијаци, морају бити функционално и обликовно повезани са пијацом, што подразумева планирање пословних садржаја у приземљу. Пословни садржаји се обавезно планирају и у приземљу објекта оријентисаном Кисачкој улици. Забрањено је ограђивање парцеле у делу који је оријентисан ка пијаци. Код реализације планираног објекта, потребно је да се од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада исходују услови за постављање плоче о некадашњем постојању куће у Темеринској улици број 21, у којој је живео сликар Павле Симић.

На делу парцеле број 9017/1 планира се изградња комплекса, односно изградња два стамбена, стамбено-пословно, пословно-стамбена или пословна објекта, спратности

По+П+4 уз Темеринску улицу, и По+П+3+Пс у дворишном делу, односно уз парковску површину. Повлачење етажне минимум 2 m се планира у делу који је оријентисан ка парковској површини, а у зависности од конструктивног решења објекта. Планирање пословања у приземљу је обавезно уз Темеринску улицу. Положај ТС биће дефинисан у складу са пројектним решењем и положајем улаза у комплекс.

Породични или вишепородични стамбени објекат (до П+1+Пк)

Породично или вишепородично становање спратности до П+1+Пк планира се у оквиру дела урбанистичке целине 2 уз Кисачку улицу.

Објекат у Кисачкој улици број 22 (парцела број 9027) реализоваће се у складу са графичким приказима, уз услов да је кота венца висине 7,5 m.

У Кисачкој улици бр. 16 (парцела број 9005) и 18 (парцеле бр. 9003/1, 9003/2, 9003/3, 9003,4 и 9003/5) задржавају се улични објекти и делом дворишна крила, а делом се дограђују у складу са графичким приказом број 3.

Осим задржавања постојећих објеката у оквиру урбанистичке целине 4 (поштовање постојеће регулационе и грађевинске линије) дозвољава се доградња породичног или вишепородичног стамбеног објекта, којом се омогућава развој објеката на парцели до тзв. атријумског или полуатријумског типа основе, при чему се поштују димензије габарита постојећег уличног објекта и крила. Зона изградње и спратност објекта који се дограђује дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у размери 1:1000. Приликом доградње, водити рачуна о околним објектима који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа и планираној парковској површини.

На фасадама објеката који су оријентисани ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

Култура – музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн

Култура – музеј посвећен животу и научном раду Милеве Марић-Ајнштајн планира се у Кисачкој улици број 20 и на дворишном делу (парцеле бр. 9001/1, 9001/2 и део парцеле број 9002/1). Планирани садржаји реализоваће се уз претходно прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Исто се односи и на планиране објекте на парцелама бр. 9027, 9003 и 9005 (које чине целину). Разлог овом је утврђивање породичне куће Милеве Марић- Ајнштајн (Кисачка улица број 20) за споменик културе.

У оквиру новог објекта могуће је планирати садржаје који су компатибилни са основном наменом комплекса, радионице и учioniце за едукацију, сале, галерије, лабораторије и сл. Планирани објекат спратности П+1+Пк је оријентисан ка парковској површини, односно ка делу парка који се уређује у знак сећања на живот и научни рад Милеве Марић-Ајнштајн.

На фасади објекта која је оријентисана ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

Веза парка и музеја остварује се у оквиру зоне изградње планираног објекта, планирањем пасажа са капијом у циљу контроле улаза у одређеним деловима дана, или планирањем пролаза у оквиру приземља објекта у складу са планираним садржајима и начином просторне организације. Оваквим концептом, иако се за парковску површину

одваја део парцеле број 9002/1, она је својом функцијом, садржајима и обликовањем интегрисана са парцелом на којој се планира музеј.

Утврђене мере заштите споменика културе дате су у одељку 5. Мере и услови очувања природних и културних добара, подтачки 5.2.1. Породична кућа Милеве Марић-Ајнштајн у Новом Саду.

Зграда у Темеринској улици број 1 у Новом Саду

На парцели број 9015 у Темеринској улици број 1 објекти су утврђени за споменик културе.

На парцели се планира намена пословање (административни, услужни и комерцијални садржаји), садржаји културе, образовања и сл. Имајући у виду вредност објекта, како у погледу градитељског наслеђа тако и у погледу историјског контекста самог локалитета, предлаже се да се цео комплекс јединствено уреди у функцији културних, образовних и угоститељских садржаја.

Претварање таванског простора у поткровље, као и планирање садржаја у оквиру њега, могуће је у оквиру постојећих габарита (без планирања надзидка). Кровни прозори могу бити у равни крова, односно не планирају се вертикални прозори тзв. баце.

Планирани садржаји, реконструкција објекта и уређење комплекса реализоваће се уз претходно прибављање конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

На планиране садржаје од значаја је планирање парковске површине, као и гараже за јавно коришћење која може надокнадити потребе комплекса за паркирањем.

Утврђене мере заштите споменика културе дате су у одељку 5. Мере и услови очувања природних и културних добара, подтачки 5.2.2. Зграда у Темеринској улици број 1 у Новом Саду.

9.5. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

9.5.1. Парковска површина

Парковска површина површине 0,79 ha, планира се у средишњем делу блока. Парковска површина представља нову парковску површину, којом ће се подручје које је обухваћено Планом, унапредити, ревитализовати и развијати у хармонији са еколошким капацитетима.

Парковска површина се планира као јединствена целина, али је могуће фазно парцелисати и реализовати.

Парковска површина представља мањи зонски парк, у оквиру којег се не планира изградња објеката.

У оквиру парковске површине могуће је планирање мањих фонтана и чесми, које треба распоредити дуж главних пешачких стаза или у оквиру поплочаних површина за концентрисану и линијску комуникацију. Форма фонтане треба да се обликовно и димензијама уклопити у миље парка, а опет да буде довољно упечатљив елемент који доминира раскрсницом пешачких стаза на којој се налази.

Могуће је планирање и различитих нивоа терена у оквиру парка, а денivelција се премошћава рампама и степеништем, који осим функционалног треба да буду и естетски елемент у уређењу.

За грађење објеката јавне намене у јавној својини могуће је формирање грађевинске парцеле у складу са посебним случајевима формирања грађевинске парцеле сходно Закону о планирању и изградњи.

Правила уређења парковске површине дата су у одељку 4. План уређења зелених и слободних површина.

9.5.2. Саобраћајна површина – приступ јавној паркинг-гаражи

На парцели број 9014 и делу парцеле број 9016 планира се саобраћајна површина, која представља приступ гаражи за јавно коришћење из Кисачке улице.

9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

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 приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

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

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

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

9.6.1. Услови за уређење 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),
- Закона о заштити од пожара, и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

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

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

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

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 6 m у Улици Доситејевој односно 3,5 m за једносмерно кретање у Улици Карађорђевој. Приступна саобраћајница из Кисачке улице планираној гаражи је ширине 5,5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина су минимално 8 m.

Тротоари су минималне ширине 2 m, а на поросторима где постоји већа концентрација пешака, мора бити шири. Бициклическе стазе су минималне ширине 2 m осим на јужном делу Темеринске улице где због недовљне ширине може бити ужа.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели. 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.

Одводњавање атмосферских вода преко тротоара и бициклическе стазе не сме бити отвореним каналима, како би се остварило кретање пешака и бициклиста без препрека.

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. Потребан број паркинг-места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

У складу са наведеним нормативима, за све објекте обавезна је изградња и паркинга за бицикле.

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

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

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

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се

осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Гаража за јавно коришћење се може планирати и као гаража 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.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија: велике гараже (гараже веће од 1500 m²) 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; минимална висина пасажа је 4,5 m. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

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

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг-простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

У гаражама предвидети пунионице за електрична возила.

9.6.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, 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 1 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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

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

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

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

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

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклер систем, ...).

За потрошњу санитарне воде, у нормалним условима водоснабдевања, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањање 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 постављају се у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторије за водомер морају бити лоциране уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи, са које се даје прикључак.

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник отпадне канализације је \varnothing 250 mm, а опште канализације \varnothing 300 mm.

Трасе отпадне и опште 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 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

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 планираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада, мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објекта у јавну канализацију, ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетноминутној киши повратног периода две године, интензитета 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода 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 индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних и већих пословних објеката, минималним пречником DN 200 mm.

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

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 отпадну 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.

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.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела.

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

9.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

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 „Електродистрибуција 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 подстанцију. 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 гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета – станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

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

Приликом пројектовања објеката, јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5 %. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5 % (1:20), а изузетно 8,3 % (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКО АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

11.1. Паркинг-гаража

Од парцеле број 9016 у Темеринској улици бр. 5 и 7, формира се нова грађевинска парцела на којој се планира изградња паркинг-гараже, спратности По+П+1 –По+П+3, капацитета приближно 55 паркинг-места по етажи. Број подземних етажа се не ограничава, последња етажа се планира за пословне и комерцијалне садржаје. Обавезно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса, пре реализације гараже, у складу са смерницама из овог плана.

Површина парцеле износи 1.856 m². Број подземних етажа се не ограничава. У случају да се функционално решење гараже планира са етажама које су у полунивоима, спратност гараже дефинише се висином коте венца од око 13 m. Имајући у виду непосредно окружење и објекте с којима гаража прави низ, паркирање није могуће планирати и на крову гараже.

Узимајући у обзир и недостатак зелених површина у оквиру подручја које је обухваћено Планом, могуће је озелењавање крова или тзв. пете фасаде у целини, као и могућност формирања зелених зидова на планираној гаражи у складу са противпожарним условима.

Кров гараже могуће је планирати као озелењен и партерно уређен кров, са спортским садржајима, дечијим игралиштима, простором прилагођен различитим културним садржајима на отвореном и сл., који су обликовно и функционално интегрисани са парковском површином.

Паркинг-гаража треба да буде изграђена према условима дефинисаним у подтачки 9.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина.

Максимални индекс заузетости је 95 %. Планирање отвора се дозвољава на фасадама које су минимум 2,5 m удаљене од границе суседне парцеле. Подземни део гараже може се градити испод целе површине парцеле.

Објекат гараже ни једним својим делом, укључујући и приступне улазно-излазне рампе, не сме изаћи ван граница грађевинске парцеле, односно зоне грађења. На фасадама није дозвољено планирање препуста, еркера, надстрешница и сл. Дозвољено је постављање рекламних обележја у оквиру грађевинске линије, уз услов да не угрожавају функционисање гараже и непосредног окружења.

На фасади објеката која је оријентисана ка парковској површини се не дозвољавају препусти.

Имајући у виду да постојећи амбијент чине блокови са постојећим пословним објектима спратности П+Пк, који су утврђени као споменик културе, као и постојећим и планираним вишепородичним стамбеним објектима, претежне спратности П+3+Пс до П+4, посебну пажњу посветити обликовно естетским вредностима новог објекта и уклапању у непосредно окружење.

Изван планиране локације изградњу гараже могуће је планирати на парцелама у оквиру намена вишепородично становање средњих густина и општеградски и линијски центри у складу са правилима уређења и грађења датим за изградњу гаража. Спратност објекта је у складу са планираном спратношћу на парцели, без поткровне етаже.

Наткривање последње етаже се решава косим, плитким кровом нагиба до 10° или планирањем зеленог крова. Максимални индекс заузетости износи 95 %. Подземни део парцеле може да се планира испод целе површине парцеле, а број подземних етажа се не ограничава.

11.2. „Темеринска пијаца“

На парцели број 9024, у Темеринској улици број 19, задржава се постојећа намена пијаце, али се Планом дефинише нови концепт пијаце и начин уређења и интерполација са околним наменама и садржајима, планираном парковском површином, објектима од значаја за градитељско наслеђе и планираним стамбеним и пословним објектима. Заједно са парковском површином, комплекс Темеринске пијаце представља централно место у простору, односно концептом свог уређења повезује парк са Темеринском улицом.

Пијаца се планира као отворена, без ограђивања, партерно уређена, са мобилним или фиксним тезгама, и могућношћу планирања приземних објеката (индекса заузетости максимално до 10 %) распоређених у оквиру комплекса, а у функцији пијаце. Пијаца треба да буде са садржајима који су прилагођени савременим потребама и обликовним карактеристикама које дају атрактивност и постижу интеграцију са околним садржајима. На одређеним деловима пијаце могуће је планирање надстрешница као атрактивну визуелну карактеристику амбијента пијаце, до индекса заузетости 25 %. Уређење пијаце се планира за вишенаменско, коришћење, што подразумева планирање простора у којем се поред основне намене пијаце, простор формира и као трг, простор за боравак и дружење становника и посетилаца, као и за различите садржаје забаве и културе.

Неопходно је сачувати постојећу групацију платана.

За реализацију планираних садржаја пијаце неопходно је расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса.

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

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

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

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

13. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за локације за које је утврђена обавеза израде архитектонског конкурса, наведеним у одељку 11. Локације за које се утврђује израда урбанистичко-архитектонског конкурса.

За локалитет означен на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње” у размери 1:1000 основ за реализацију је План генералне регулације.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Плана генералне регулације – План претежне намене простора са поделом на просторне целине	A3
2. План намене површина са поделом на урбанистичке целине.....	1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње.....	1:1000
4. План регулације површина јавне намене.....	1:1000
5. План водне инфраструктуре.....	1:1000
6. План енергетске инфраструктуре.....	1:1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....	1:1000
8. Попречни профили.....	1:100 / 1:200
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретање лица са посебним потребама.	

План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице 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.

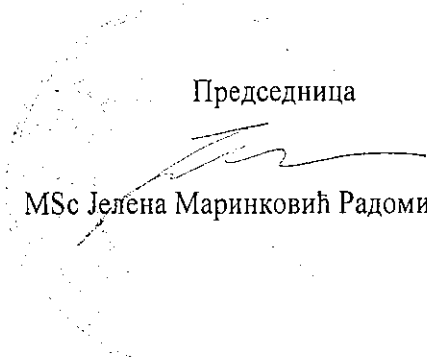
План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

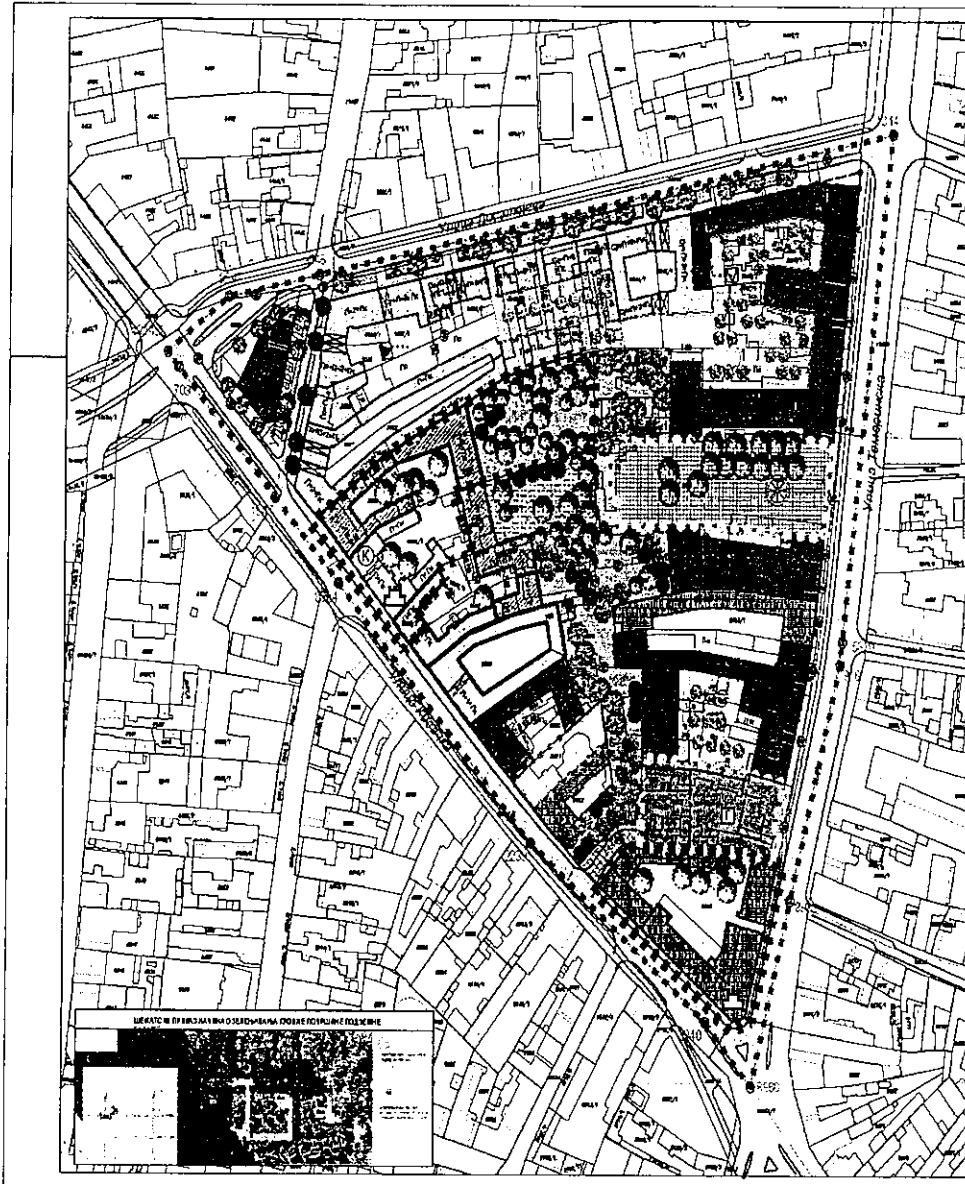
Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 5/08) у целости, и План детаљне регулације дела Салајке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” бр. 13/19 и 32/19 – исправка) у делу који је обухваћен овим планом.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-575/2021-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

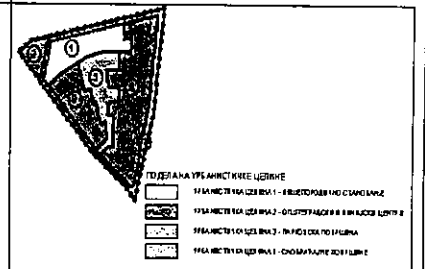

MSc Јелена Маринковић Радомировић



- НАМЕНА ПОВРШИНА СА РЕЖИМА ИЗГРАДЊЕ**
- ВИШЕПРОДНО СТАНОВАЊЕ СРЕДЊОЈ ГУСТИНА**
- ПОСТОЈЕЋИ ВИШЕПРОДНИ СТАМБЕНИ ИЛИ СТАМБЕНИХ ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТА
 - ПЛАНИРАНИ ВИШЕПРОДНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТА
- ОПШТЕГРАДСКИ И ЛИФТОВСКИ ЦЕНТРИ**
- ТЕМЕРИНСКА ПИЈАЦА
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТА У ОПШТЕГРАДСКОМ ЦЕНТРУ
 - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТА У ОПШТЕГРАДСКОМ ЦЕНТРУ
 - ПОСТОЈЕЋИ ПОРДНОНИКНИ ВИШЕПРОДНИ СТАМБЕНИ ОБЈЕКТА (до 7+1+1₂)
 - ПЛАНИРАНИ ГРАДЉАДПРАДНА ПОРДНОНИКНИ ИЛИ ВИШЕПРОДНОНИК СТАМБЕНИ ОБЈЕКТА (до 7+1+1₂)
 - ОПШТРА (до 7+1+1₂), МУЛЕТ ПО СЛОБДНОЈ ЖИВОТУ ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ РАДУ ИЛИ НЕКРЕТНОСТИ
 - ОПШТРА (до 7+1+1₂), МУЛЕТ ПО СЛОБДНОЈ ЖИВОТУ ИЛИ ПОСРЕДСТВОМ РАДУ ИЛИ НЕКРЕТНОСТИ - ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТА
 - САОБРАЋАЈНА ПОВРШИНА - ПРЕКУП ПАРКИНГ ПАРКОВИ
 - ПАРКИНГ ПАРКОВИ СА ПОСЛОВНИМ У ДЕЛУ ОБЈЕКТА

- СЛОБДНЕ И УРЕБЕНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ**
- ПАРК
 - ДЕО ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ УРЕЂЕНА У ЗНАК СЕПАРНА НА ЖИВОТ И ДЕЛО ИЛИ СЕПАРНО - АЛЈАТ ДИМ
 - ДЕО ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ УРЕЂЕНА У ЗНАК СЕПАРНА НА ЖИВОТ И ДЕЛО СЕПАРНА ПАРКОВСКА СВИЛА
 - ПАРКОВСКО ДРЕВЕ
 - ДЕКОРАТИВНО ДРЕВЕ СРЕДЊЕ И ВИСИНЕ
 - ОБЕЛЕЖЕНЕ ПОВРШИНЕ РАВНОГЕОГРАФСКИХ ПОДВИНЕ ЕТАЖЕ
- ГРАДИТЕЉСКО НАСЛЕЂЕ И ЗАШТИТА КУЛТУРНИХ ДОБАРА**
- НЕПОКРЕТНО КУЛТУРНО ДОБРО - СПОМЕНИК КУЛТУРЕ
 - ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ КОЛИКНЕ СПОМЕНИКА КУЛТУРЕ

- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**
- КОРДОН
 - КОРДОН У ОБИРНОЈ РЕГУЛАЦИЈИ СЛОБДОВСКЕ СА ТРАНСПУОРТНОМ ЛАНЦОМ ПАРКОВИ
 - ПАРКИНГ
 - СПОРТИВНИ ИЛИ СТАРА
 - ОСОВНИКА ТАКА
 - ВИДЕТЕТА
 - КАМЕН
- ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**
- ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНАЦИЈА - 10 kV
 - ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНАЦИЈА - 10 kV



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, ИСАЈСКЕ И ДОСЊЕЈЕВЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈНА, РЕГУЛАЦИЈА, НИБЕЛАЦИЈА И ЗЕЛЕНИТА СА РЕЖИМА ИЗГРАДЊЕ

- ПРОСТОР ЗА КОЈИ ЈЕ ОБАВЕШНО РАСПОРЕЂИВАЊЕ УРАДИСНИКОМ АРХИТЕКТОНСКОГ ЕДИНИЦА
- ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРКОВИ
- ОБЕЛЕЖНО ОУРЕЂАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- МОДУЛНО ОУРЕЂАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
- ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТА
- ГРАДОВИНСКА ЛИНИЈА
- ЛИНИЈА РАДОВНИЧЕВА СЛОБДНОСТИ
- ГРАДОВИНСКА ЛИНИЈА ПРИРОДНА
- РЕГУЛАЦИЈА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋИМ ГРАНИЦИМА ПАРЦЕЛА
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИЈА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБЈЕКТА ПОДРУЖИЈА СЕ РЕГУЛАЦИЈА НА ОСНОВУ ГПР
- ГРАНИЦА ОБЈЕКТА АТЛАНТИСКОГ ПОДРУЖИЈА

УРЕЂЕНА СОВЕТУ ЗА УРЕЂИВАЊЕ УРЕЂИВАЊА
 ДЕО ПЛАНИРАНОГ ПЛАНА РЕГУЛАЦИЈЕ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
 Нови Сад, Београд, Шапска 23/3

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
 БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, ИСАЈСКЕ И ДОСЊЕЈЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

НАМЕНА ПОВРШИНА	САОБРАЋАЈНА	РЕГУЛАЦИЈА	НИБЕЛАЦИЈА	ЗЕЛЕНИТА
14.1820	10.221	11000		3

ГРАД НОВИ САД



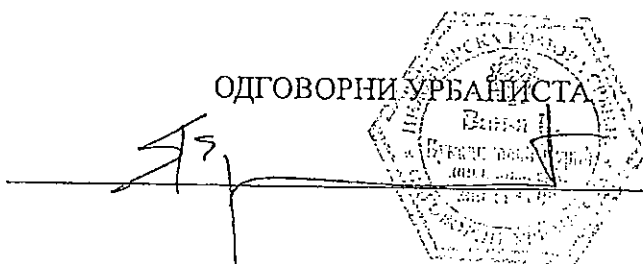
1:1000

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 ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, КИСАЧКЕ И ДОСИТЕЈЕВЕ УЛИЦЕ 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

The signature is a stylized handwritten mark. The stamp is a hexagonal seal with a double border. The outer border contains the text 'ОПШТИНА НОВОМ САД' at the top and 'УРБАНИСТИЧКИ БУРО' at the bottom. The inner border contains the text 'ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА' at the top and 'ВАНЈА' at the bottom. In the center of the stamp, there is a small emblem and the text 'ОПШТИНА НОВОМ САД'.

У Новом Саду, 29.10.2021. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-575/21
Дана: 15.07.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ
НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ,
КИСАЧКЕ И ДОСИТЕЈЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, обављена је на 137. седници одржаној 15.07.2021. године, са почетком у 09,00 часова у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, у великој сали на трећем спрату.

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

Седници су присуствовали и представници ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад, Градске управе за урбанизам и грађевинске послове, Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада 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 блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, усвојена на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир Плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 21. јануара 2021. године до 04. фебруара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 137. седници одржаној 15.07.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду. Том приликом Комисија је констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка,

64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др.Закон, 09/20 и 52/21), уз потребну корекцију Нацрта.

Комисија сматра да је нацрт потребно кориговати на следећи начин:

- текстуални део Нацрта допунити условима приступа парку из куће/дворишта Милеве Марић, с обзиром да је оваква идеја презентована на седници Комисије за планове;

- дефинисати услове за претварање таванског простора у поткровље заштићеног објекта на углу Темеринске и Кисачке улице;

- у легенди графичког прилога број 3, уместо "вишепородично становање" навести "вишепородично становање средњих густина";

- на графичким приказима обележити позиције трафостаница без приказивања регулационих линија, односно одвајања површина за јавне намене, у западном делу урбанистичке целине 1 и северном делу урбанистичке целине 2;

- дефинисати правило да фасаде планираних објеката оријентисаних према парку не могу имати препусте;

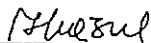
- уместо обавезног обједињавања парцела бр. 9040 и 9041, дефинисати могућност обједињавања ових парцела.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејевог улице 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, 09/20 и 52/21).

Извештај доставити:

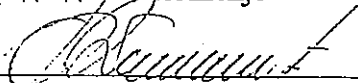
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Јасмина Лазич, маг.инж.арх.

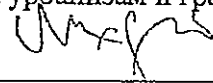
Председник Комисије



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-35-575/21
Дана: 08.10.2021. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА
ИЗМЕЂУ ТЕМЕРИНСКЕ, КИСАЧКЕ И ДОСИТЕЈЕВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 149. (јавној) седници која је одржана дана 08.10.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду.

149. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије и Јасмина Лазич, секретар Комисије за планове.

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, усвојена на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир Плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 21. јануара 2021. године до 04. фебруара 2021. године.

Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 137. седници одржаној 15.07.2021. године Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду и том приликом Комисија је констатовала да је текст за Нацрт плана припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21). Комисија је такође констатовала да су потребне корекције Нацрта плана које су наведене у Извештају о извршеној стручној контроли.

Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду је изложен на јавни увид у периоду од 30.08.2021. до 28.09.2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 30. августа 2021. године). У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 149. (јавној) седници, одржаној 19.08.2021. године (чије је одржавање објављено у листу "Дневник" од 30.08.2021. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 7 (седам) примедби на Нацрт плана детаљне регулације блока између Темеринске, Кисачке и Доситејеве улице у Новом Саду.

Примедбе су поднели:

1. Веселка и Михајло Јокић, Кисачка 20, Нови Сад;
2. ДОО „WOLF GRADNJA”, Булевар ослобођења 70, Нови Сад;
3. Душанка Вујошевић, Кисачка 22;
4. „Рис градња” доо, Карађорђева 150, Стара Пазова;
5. СЗ „АСТРА ПЛАН”, Шафарикова 3, Нови Сад и
6. Петар Трифуновић, Темеринска 66, Нови Сад.
7. „Скупштина станара Темеринска 5 и 7”, Темеринска 5 и 7, Нови Сад.

Примедба број 1

(подносиоци: Веселка и Михајло Јокић, Кисачка 20, Нови Сад)

1. Подносиоци примедбе имају право својине на објекту – породичној стамбеној згради који се налази на парцели број 9001/2 и сматрају да се „музејски комплекс може другачије решити, посебно имајући у виду што та катастарска парцела није заштићена околина споменика културе и што су подносиоци примедби као носиоци права својине извршили конверзију земљишта под парцелом бр. 9001/2, површине 86m²...” Подносиоци примедбе предлажу да се изради нови Нацрт плана у складу са чл. 51 важећег Закона о планирању и изградњи.
2. Примедба се односи на непоштовање процедуре јавног увида. Подносиоци примедбе сматрају да део обавезне планске документације није изложен јавности на увид, односно посебни услови јавних предузећа за израду Плана, које су доставили јавна предузећа.
3. „У текстуалном делу плана, у општим условима, нису описане границе које су обухваћене Нацртом плана, већ је само неодређено означено да ће предмет плана бити парцеле које се налазе у К.О. Нови Сад I. Нису уписане и назначене кат.парцеле и границе ових парцела, што је требало све у складу са чл.25 и 26. Правилника о садржини, начину, поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања 32/2019-11. Стога је јавности онемогућено да изврши увид у планска документа на раном јавном увиду, чиме су прекршена права грађана.”

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

Примедба број 2

(подносиоци: DOO „WOLF GRADNJA”, Булевар ослобођења 70, Нови Сад)

Подносиоци примедбе су по важећем плану исходовали грађевинску дозволу и започели изградњу објекта. Према мишљењу подносиоца примедбе, висина објекта не прелази коту висине суседног објекта и одговарала би висини спратности објекта коју траже у примедби: По+П+Мезанин (само дворишном делу)+3+повучени 4 спрат (слика 1). Напомињу да је важећим планом максимална висина приземља 4,5 метра и да се она не би мењала, као ни висина објекта дефинисана важећим планом. Висина приземља са уличне стране би се на тај начин користила на дворишној као једна стамбена етажа мезанин, и једна нестамбена етажа за паркирање возила (приземље). На тај начин према мишљењу подносиоца примедбе, би се конструктивно избегло смицање етажа на појединим деловима објекта што би обезбедило већу стабилност објекта, као и једну етажу са дворишне стране објекта за гаражирање возила на парцели.

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

Примедба број 3

(подносилац: Душанка Вујошевић, Кисачка 22, Нови Сад)

Подносиоци примедбе сматрају да је у односу на важећи план знатно смањена квадратура стамбене објекте на парцели број 305 (исправка обрађивача парцела 9027), због чега се тражи корекција плана и повећање спратности.

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

Примедба број 4

(подносиоци: „Рис градња” доо, Карађорђева 150, Стара Пазова)

Подносиоци примедбе предлажу да се на парцели број 8924, чији су власници, и на парцели број 8923 која је у обавези спајања са парцелом број 8924, планира стамбено-пословни објекат, са пословањем у приземљу и становима на спрату, и да се повећа спратност у циљу наглашавања угла који објекат формира и визура из правца Булевара краља Петра I.

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

Примедба број 5

(подносиоци: СЗ „АСТРА ПЛАН”, Шафарикова 3, Нови Сад)

Подносиоци примедбе предлажу да се на парцели број 9044/1, уместо изградње вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+2+Пк, планира изградња вишепородичног стамбеног објекта спратности Су+П+4+Пк (или Су+П+3+Пк).

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

Примедба број 6

(подносиоци: Петар Трифуновић, Темеринска 66, Нови Сад)

Подносилац примедбе предлаже да се положај пасажа било квалитетније позиционирати на средини планираног уличног објекта због планиране подземне гараже. „Имајући у виду планирани пасаж за колски прилаз подземној етажи испод целе парцеле...која по својој квадратури улази у категорију средњих и великих гаража те им је потребна двосмерна саобраћајница са пешачким пролазом која према правилнику...мора имати минималну ширину 550 или 580 cm и висину 550 cm у случају приступа ватрогасног возила на предвиђени плато” даје се примедба на висину приземне етаже. Подносилац примедбе сматра да из наведених разлога она треба да буде 6m, чиме си омогућило формирање галерије у приземљу објекта, са обавезном наменом пословања. Висина приземља се оправдава регулацијом Темеринске улице као и увидом у постојеће стање суседних објеката, односно висину приземља. У примедби се предлаже да се крило које је планирано у дворишном делу објекту планира на уличног објекту, чиме се не би реметили утврђена правила уређења и грађења. На овај начин би се добио већи пословни простор са уличне стране.

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

Примедба број 7

(подносиоци: „Скупштина станара Темеринска 5 и 7”, Темеринска 5 и 7, Нови Сад)

Подносиоци примедбе су обавештени да се на парцели број 9016 (Улица Темеринска број 5 и 7) планира изградња гараже, која је претходним планом била планирана на парцели број 9017/1 (Улица Темеринска број 9). Подносиоци примедбе сматрају да ће тиме остати без крова над главом, јер су већина корисници социјалне помоћи. У контексту наведеног траже подносиоци примедбе траже пријем код градоначелника Новог Сада, господина Милоша Вучевића или ће електронским медијима објавити како се крше људска и мањинска права.

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

* * *

Комисија за планове прихвата да се Нацрт плана коригује на начин који је описан у делу "НАПОМЕНА" Извештаја о спроведеном јавном увиду.

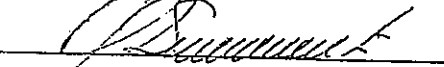
Комисија такође прихвата став обрађивача да се Нацрт плана коригује тако да у новопланираним објектима у Темеринској и Кисачкој улици, висина приземља (од пода до пода) износи минимално 4,5 м.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 149. седнице Комисије за планове од 08.10.2021. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.


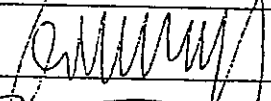
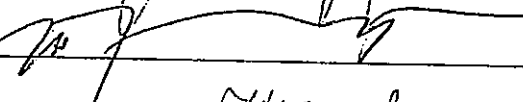
В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. 
2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. 
3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. 
4. Јасмина Лазивић, маст.инж.арх. 