СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XL - Број 52	НОВИ САД, 30. новембар 2021.	примерак 530,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1265

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13 - УС, 50/13 - УС, 98/13 - УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон, 9/20 и 52/21), и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ (ЛОКАЛИТЕТ ГРИГОВАЦ И ДР.)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем (локалитет Григовац и др.) („Службени лист Града Новог Сада“, број 9/20), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ** („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 32/13 и 9/21) (у даљем тексту: План) у делу грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Сремска Каменица, укупне површине 3,85 ha, унутар описаних граница.

Локалитет 1, површине 0,38 ha, унутар границе: од тачке на тромеђи парцела бр. 2102/1, 2102/2 и 4012/1 (поток) у правцу истока граница прати северну границу парцеле број 2102/1 до пресека са западном планираном регулационом линијом Григовачког пута, затим скреће ка југу, прати западну планирану регулациону линију Григовачког пута до пресека са јужном границом парцеле број 2412. Даље, граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 2412 до тромеђе парцела бр. 2412, 2413 и 4012/1 (поток), затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 4012/1 (поток) и долази до почетне тачке описа.

Локалитет 2, површине 1,95 ha, унутар границе: од тачке на тромеђи парцела бр. 2106/2, 4012/1 (поток) и 3991 (пут) у правцу истока граница прати северну границу парцеле број 2106/2, затим скреће ка југу и југозападу, пратећи источну границу парцела бр. 2106/2, 2106/1, 2107 и 2395 и долази до тромеђе парцела бр. 2395, 2396 и 2394 (пут). Даље, граница скреће ка северозападу и севертоистоку, обухвата и прати границу парцеле број 2395 до пресека са источном планираним регулационом линијом улице, затим прати источну планирану регулациону линију улице до пресека са западном границом парцеле број 2107. Од ове тачке граница прати западну границу парцела бр. 2107, 2106/1 и 2106/2 и долази до почетне тачке описа.

Локалитет 3, површине 0,33 ha, унутар границе: од тачке на тромеђи парцела бр. 2129, 2128/4 и 2128/3 у правцу истока граница прати северну границу парцеле број 2128/3, затим скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 2128/3 до пресека са северном планираном регулационом линијом улице. Даље, граница скреће ка западу, прати северну планирану регулациону линију улице до пресека са западном границом парцеле број 2128/3, затим скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 2128/3 и долази до почетне тачке описа.

Локалитет 4, површине 1,19 ha, унутар границе: од тачке на тромеђи парцела бр. 96/2, 1691/6 и 1691/7 (улица) граница обухвата и прати границу парцела бр. 1691/6, 1691/5, 1690/17, 1690/9, 1690/10 и 1690/11 и долази до пресека са источном планираном регулационом линијом улице до пресека са јужном границом парцеле број 1691/7 (улица). Даље, у правцу истока граница прати јужну границу парцеле број 1691/7 (улица) и долази до почетне тачке описа.

Члан 2.

У Плану одељак **„7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ“** пододељак **„7.3. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА“** део **„Снабдевање електричном енергијом“** после става 4. додају се десет ставова који гласе:

„Преко подручја прелазе трасе 110 kV далековода који је у власништву „Електромрежа Србије“ АД:

1. 110 kV број 104/7 ТС „Нови Сад 6” – ТЕ-ТО „Нови Сад 1“;
2. 110 kV број 124/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Рума 1“;

У непосредној близини обухвата предметне измене и допуне плана налази се траса далековода 110 kV бр. 195/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Беочин“ који је у власништву „Електромрежа Србије“ АД.

Према Плану инвестиција и Плану развоја преносног система за период од 2020. године до 2029. године планиране су следеће активности:

1. Адаптација ДВ 110 kV бр. 124/1 ТС „Нови Сад 1” – ТС „Рума 1“ која је условљена старошћу далековода

2. Повезни вод за ТС 110//20 kV Беочин. Иницијално се повезивање сагледава по принципу „улаз-излаз“ на ДВ 110 kV бр. 195/1 ТС „БФЦ“ – ТС „Нови Сад 1“. Траса далековода је око 1km.

Према условима прибављеним од „Електромрежа Србије“ АД, у обухвату Плана, као и у непосредној близини обухвата Плана није планирана изградња електроенергетске инфраструктуре која би била у власништву „Електромрежа Србије“ АД.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност „Електромрежа Србије” АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависноти од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планианог објекта и достави налог мера за измештање (рекострукцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између „Електромрежа Србије“ АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави „Електромрежа Србије“ АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) потребна је да се изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода потребно је о томе обавестити представнике „Електромрежа Србије“ АД.

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система. “

У одељку **„8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“** пододељак **„8.2. Урбанистичке целине за које су основ за реализацију план генералне регулације и план детаљне регулације“** после алинеје дванаесте додаје се алинеја тринаеста која гласи:

„ - део простора Боцке уз Улицу борова – промена намене.“.

У одељку **„10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“** пододељак **„10.1. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ ЈЕ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“** подтачка **„10.1.5. ГРИГОВАЦ“** „Табела: **Нумерички показатељи**“ мења се и гласи:

„Табела: **Нумерички показатељи**

НАМЕНА	Површина (ha)	Проценат (%)
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	24,63	42,81
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	26,83	46,65
САОБРАЋАЈНИЦЕ	4,02	6,99
ВОДЕНА ПОВРШИНА – ПОТОК	2,04	3,55
УКУПНО	**57,52**	**100,00**

“.

У пододељку **„10.2. УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ГРАЂЕЊЕ У ОКВИРУ ЦЕЛИНА И ЗОНА ЗА КОЈЕ СУ ОСНОВ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“** после подтачке **„10.2.10. ДЕО ПРОСТОРА ЧАРДАК“** додаје се подтачка 10.2.11. која гласи:

„10.2.11. ДЕО ПРОСТОРА БОЦКЕ УЗ УЛИЦУ БОРОВА

Овим Планом се у детаљу мења План детаљне регулације Боцке у Сремској Каменици („Службени лист Града Новог Сада”, број 19/16).

Овим Планом се мења намена из заштитног зеленила у намену породично становање. Обухваћени простор се налази у централном делу насеља Боцке, источно од Улице борова и важи за парцеле бр.: 1691/1, 1691/2, 1691/3, 1691/4, 1691/5, 1691/6, 1690/1, 1690/6, 1690/7, 1690/8, 1690/9, 1690/10, 1690/11, 1690/17 и 1690/18.

На овом простору ће се примењивати урбанистички параметри и режими изградње који су дати у Плану детаљне регулације, док је намена дефинисана Планом генералне регулације.“.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем
– План намене земљишта грађевинског подручја А3

1.2. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем
– Спровођење плана А3

1.3. Извод из Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем
– Плана намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације Григовца А3

2.1. План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације – локалитет 1 и 2 .....1:2500

2.2. План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације – локалитет 3 .....1:2500

2.3. План намене земљишта, саобраћаја, регулације и нивелације – локалитет 4 .....1:2500

3. План регулације површина јавне намене – локалитет 4 ..... 1:2500

4. План водне инфраструктуре – локалитет 4 .....1:2500

5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација – локалитет 4 .....1:2500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем (локалитет Григовац и др), 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем (локалитет Григовац и др), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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: 35-956/2020-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

1266

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА БР. 3001, 3003 И 3004 КО ФУТОГ)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Футогу (локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог) („Службени лист Града Новог Сада”, број 46/20), мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ** („Службени лист Града Новог Сада”, број 14/14), (у даљем тексту: План) за локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана, утврђена је тромеђа парцела бр. 3000, 3001 и 2974. Од ове тачке, у правцу истока граница обухвата и прати границу парцела бр. 3001, 3004 и 3003 и долази до тромеђе парцела бр. 3003, 3005 и 6743 (Улица царице Милице), затим управним правцем пресеца парцелу број 6743 (Улица царице Милице) и долази до јужне границе парцеле број 6743 (Улица царице Милице). Даље, граница скреће ка западу, прати јужну границу парцеле број 6743 (Улица царице Милице) до тромеђе парцела бр. 5998, 6009 и 6743 (Улица царице Милице), затим скреће ка северу пресеца парцелу број 6743 (Улица царице Милице) и долази до тромеђе парцела бр. 2999, 3001 и 6743 (Улица царице Милице). Од ове тачке граница прати западну границу парцеле број 3001 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе одлуке о изменама и допунама Плана.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухваћено је 0,45 ha.

Члан 2.

У Плану одељак **„4.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА”** пододељак **„4.1. Концепција уређења простора са поделом на просторне целине”** став 3. реченица друга мења се и гласи:

„Простор обухвата блокове бр. 1, 2, 3, 4 и 5 и намењен је општеградском центру – пословању из области трговине, услуга угоститељства, културе, услужног занатства и сл., а на већем делу ове целине омогућава се и планирање становања на истој парцели.“ .

Став 5. мења се и гласи:

„У блоковима бр. 3 и 4 и крајњим источним деловима блокова бр. 2 и 5, налазе се појединачни објекти вредни с аспекта чувања градитељског наслеђа који чине саставни део физичког оквира простора и уличне матрице и на извесан начин одређују карактер и идентитет места. Осим објеката који су под заштитом, планом се урбанистички штите и објекти који су од значаја за очување интегритета и физиономије насеља. Ти објекти су највећим делом приземне стамбене куће. Да би се сачувао амбијент у окружењу тих објеката који су планирани да се задрже, у делу прве потцелине планирају се садржаји општеградског центра са породичним становањем, ниже спратности (П+Пк и П+1+Пк) и уз пажљиво архитектонско обликовање и обавезно пословање у уличном делу објеката. Новији стамбени и пословни објекти се задржавају уз привођење планираној намени. У делу блока број 3 планирају се чисто пословни садржаји који не смеју угрозити околне садржаје и визуелно знатније изменити урбанистичку целину.” .

У пододељку **„4.2. Нумерички показатељи“**, „Табела: Биланс површина према намени“, мења се и гласи:

„Табела: **Биланс површина према намени**

Намена земљишта	**Површина (ha)**	**%**
Породично становање	4,41	22
Општеградски центар са породичним становањем	3,86	19,18
Општеградски центар – пословање	0,34	1,69
Општеградски центар са вишепородичним становањем	7,23	36,04
Здравство – амбуланта Футог	0,47	2,34
Образовање – средњошколски дом	0,15	0,75
Саобраћајнице	3,6	18
Површина обухваћена планом	**20,06**	**100**

”.

У одељку **„7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА”** пододељак **„7. 1. Правила уређења према намени земљишта”** после подтачке **„7.1.2. Општеградски центар са вишепородичним становањем”** додаје се нова подтачка **„7.1.3. Садржаји општеградског центра – пословање“** која гласи:

„7.1.3. Садржаји општеградског центра – пословање

Парцеле бр. 3001, 3003 и 3004 које се налазе уз Улицу царице Милице (деоница Државног пута IБ реда ознаке 12) планиране су за обједињавање у јединствен комплекс искључиво пословне намене. У намени пословања предвиђају се првенствено услужне делатности (услужно занатство, сервиси, трговина, угоститељство), а могући су и други садржаји који су компатибилни са суседним наменама становања и образовања. Становање се не планира.“.

Досадашње подтач. 7.1.3. до 7.1.5. постају подтач. 7.1.4. до 7.1.6.

У одељку **„8.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА“** пододељак **„8.1. Правила грађења према планираној намени”** после подтачке **„8.1.2. Општеградски центар са вишепородичним становањем”** додаје се нова подтачка **„8.1.3. Садржаји општеградског центра – пословање“** која гласи:

„8.1.3. Садржаји општеградског центра – пословање

Парцеле бр. 3001, 3003 и 3004 планиране су за обједињавање у јединствен комплекс искључиво пословне намене. Планирају се првенствено услужне делатности (услужно занатство, сервиси, трговина, угоститељство), а могући су и други садржаји који су компатибилни са суседним наменама становања и образовања. Становање се не планира.

Максимални дозвољени индекс заузетости парцеле је 50 %.

Објекат се поставља на грађевинску линију која је на удаљености не мањој од 10 m у односу на регулациону линију Улице царице Милице. Положај објекта према суседним парцелама усклађује се са важећим правилником и условима противпожарне заштите.

Објекат се планира као слободностојећи.

Спратност објеката је П до П+1 (могућа повишена спратна висина, у складу са захтевима за трговинске објекте), то јест до максималне висине објекта 9 m.

Објекат пројектовати са равним кровом, или косим, благог нагиба (до 15 %). Објекат може имати сутеренску или подрумску етажу.

Испади – препусти, надстрешнице и други грађевински елементи се пројектују у складу са важећим правилником из ове области.

Пословни комплекс се може оградити транспарентном оградом до висине 1,80 m.

Комплекс пословне намене може имати један саобраћајни прикључак на Улицу царице Милице (према условима Јавног предузећа „Путеви Србије”).

Паркирање за потребе комплекса пословне намене се решава искључиво на парцели – на слободном делу парцеле или у оквиру објекта, а број паркинг-места се пројектује према нормативима за паркирање, у складу са конкретном наменом парцеле.

Неизграђени део парцеле уредити у складу са наменом (колски приступ, паркинзи, потребни мобилијар), а најмање 20 % укупне површине парцеле мора бити озелењено.

Саобраћајна инфраструктура

Простор у обухвату плана повезан је са Државним путем IБ реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Оџаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)). Овај простор саобраћајно је повезан преко Улице царице Милице, тј. Државним путем IБ реда ознаке 12, како са остатком насељеног места Футог, тако и са Ветерником и Новим Садом, те насељем Бегеч.

Предлог саобраћајног решења чини задржавање постојеће саобраћајне регулације са укидањем једног саобраћајног прикључка који постоји у обухвату овог плана и задржавање само једног, источног. Саобраћајни прикључак се планира у складу са потребама за приступом путничких и теретних возила (за снабдевање продајног објекта). Паркирање возила се планира у оквиру грађевинске парцеле, у складу са нормативима за продајни објекат.

Улаз на парцелу пословног комплекса планиран је са једним прикључком са Улице царице Милице, тј. планира се прикључак 6 m транслаторно померен на запад у односу на постојећи прикључак (на постојећој парцели број 3003), уз ширину 6 m, у складу са условима Јавног предузећа „Путеви Србије". Тиме ће се смањити број саобраћајних прикључака на постојећи саобраћајни правац са два на један. Мирујући саобраћај решавати искључиво у оквиру парцеле корисника.

У оквиру попречног профила Улице царице Милице се планира изградња обостраних тротоара и бициклистичких стаза.

Дуж Улице царице Милице се одвија јавни градски и приградски саобраћај.

У оквиру попречног профила Улице царице Милице се планира изградња обостраних тротоара и бициклистичких стаза.

Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за минимално 1 m од 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 од 0,5 bara за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

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

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација" Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm, а опште канализације 250 mm.

Трасе фекалне канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимално 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 објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна у складу са 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 стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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 лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

У случају захтеване максималне ангажоване снаге до 22,08 kW, планиране објекте прикључити на постојећу нисконапонску мрежу у Улици царице Милице. У случају захтеване максималне ангажоване снаге до 200 kW, планиране објекте прикључити са постојеће ТС „Дом здравља”. У оба случаја, ормаре мерних места поставити на регулациону линију или на спољашњој фасади објекта, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад”.

У случају захтеване максималне ангажоване снаге преко 200 kW, планиране објекте прикључити на нову ТС „Индустријска” на будућој обједињеној парцели, на локацији која ће се одредити у даљој пројектно-техничкој документацији, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад”. Нова ТС ће се прикључити на постојећи 20 kV подземни вод код ТС „Дом здравља”.“ .

Досадашње подтач. 8.1.3. и 8.1.4. постају подтач. 8.1.4. и 8.1.5.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

1.1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Футог – План намене земљишта грађевинског подручја са положајем простора обухваћеног изменама и допунама А3

1.2. Извод из Плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Новом Саду – План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја са положајем простора обухваћеног изменама и допунама А3

2. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације .....1:1000.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Футогу (локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Футогу (локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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: 35-128/2021-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

1267

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ МАКСИМА ГОРКОГ БР. 21 И 23)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23) („Службени лист Града Новог Сада“, број 55/19) мења се и допуњује **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, број 52/09, 22/19 и 59/19) (у даљем тексту: План) за локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23.

Одлуком о изменама и допунама Плана обухватиће се део грађевинског подручја Плана у Катастарској општини Нови Сад II, површине 0,14 ha, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе дела грађевинског подручја Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 7913, 623/2 и 602/2. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, обухвата и прати границу парцела бр. 7913 и 612 и продуженим правцем источне границе парцеле број 612 долази до осовине Улице Максима Горког. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину Улице Максима Горког до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 7913, затим скреће ка северу, прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 7913 и долази до почетне тачке описа границе обухвата измена и допуна Плана.

Члан 2.

У Плану одељак **„3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА“** пододељак **„3.7. План уређења зелених површина“** после става 1. додаје се нов став 2. који гласи:

„Избор биљних таксона треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета. При избору садног материјала предност дати аутохтоним биљкама, уз употребу мањег процента егзота и других адекватних алохтоних врста. Ограничава се удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала, односно даје се предност употреби већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа. Избегавати употребу инвазивних врста дрвећа. “.

Досадашњи ст. 2. до 9. постају ст. 3. до 10.

После досадашњег става 10. који постаје став 11. додаје се став 12 који гласи:

„Неопходно је обезбедити очување ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова. То подразумева да се приликом ископа сачува површински слој земљишта обогаћен слојем квалитетног хумуса, који треба користити као подлогу за садњу вегетације након изградње. “.

У одељку **„4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ“ Табела: „Нумерички показатељи“** део „Број станова - план“ број: „248“ замењује се бројем: „252“.

У одељку **„5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА“** пододељак **„5.2. Правила за уређење и изградњу објеката“** подтачка **„5.2.2. Стамбени објекти и објекти ванстамбених намена“** део ***„6) Изградња нових објеката“*** после става 8. додаје се шест ставова који гласе:

„На парцели број 7913 (Улица Максима Горког број 21) формира се зона изградње уличног тракта са дворишним крилом спратности По+П+3(4)+Пк, а на парцели број 612 (Улица Максима Горког број 23) формира се зона изградње са дворишним крилом спратности По+П+3+Пк.

Сви услови за изградњу објекта у Улици Максима Горког број 23 (парцела број 612) примењују се из Плана.

Објекат у Улици Максима Горког број 21 је намењен вишепородичном становању, са могућношћу садржаја канцеларијског простора, односно намене пословања из квартарног сектора привреде (адвокатске канцеларије, здравствене ординације, бирои, атељеи и слично). Кота приземља је висине 1,20 m, у односу на коту терена са уличне стране. Приземље објекта је намењено и комуникацијама, просторији за држање бицикала, пратећим и техничким просторијама. У објекту се може формирати 10 стамбених јединица и један пословни апартман у приземљу објекта.

За објекат у Улици Максима Горког број 21 дефинисана су посебна правила за формирање дворишног крила, поткровља, крова и обликовања фасада. Дворишно крило може бити смакнуто по висини, за половину етаже у односу на улични тракт. Поткровље није самостална етажа него је горњи ниво дуплекс станова повученог 4. спрата. Кров се може формирати као кос нагиба око 33° или лучни. Осветљење поткровља је искључиво лежећим кровним прозорима са уличне стране, а могуће је и вертикалним кровним прозорима и/или у форми француских балкона, са дворишне стране, до 50 % површине кровне равни. У оквиру етаже поткровља могуће је формирати балконе и терасе према дворишној фасади. На уличној фасади се

могу формирати само застакљене лође на спратним етажама до 50 % површине фасаде. Могуће је формирање препуста до максимално 1 m. Планирају се препусти и на дворишној фасади објеката. Могуће је формирати терасу на повученом четвртом спрату. У архитектонском обликовању уличне фасаде треба се придржавати елемената Модерне Малог Лимана, односно искључиво линијска декорација без гипсане фасадне декорације. Не планира се употреба кованог гвожђа.

Планирају се нови колски прикључци за објекте у Улици Максима Горког бр. 21 и 23. Колски приступи се обавезно формирају ван заштитне зоне сваког од стабала дрвореда липе у ширини од 2 m. Приликом пројектовања и изградње колског приступа обавезно је прибављање услова и обезбеђивања надзора ЈКП „Градско зеленило“. Положај колског приступа и пасажа приказаног на графичком приказу је оријентациони, а тачан положај биће дефинисан приликом израде техничке документације.

Обавезно је решавање паркирања у оквиру парцеле по нормативу минимум један стан и пословни апартман – једно паркинг или гаражно место. Осим у дворишту, паркирање се може планирати у дворишним крилима и/или у подземним гаражама. Обавезно је озелењавање на најмање 20 % површине парцеле. У случају изградње подземне гараже, обавезно је формирање зеленог крова на делу површине, како би се задовољио услов озелењавања парцеле. Кота крова подземне гараже не сме бити виша од коте суседне парцеле.“.

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази: Размера

1. Извод из Плана генералне регулације старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду А3
2. Извод из Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду А3
3. План намене површина 1:500
4. План регулације површина јавне намене .....1:500.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23) доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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: 35-377/2020-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

1268

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 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 ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата подручје које се налази у налази у Новом Саду, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине 22,68 ha.

Обухваћени простор се налази у централном делу града, јужно од Улице Новосадског сајма, западно од Улице Косанчић Ивана, северно од улица Жике Поповића и Футошке, док се са западне стране обухваћеног простора налази Футошки парк.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/19), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на L седници од 4. јуна 2019. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06), (у даљем тексту: Генерални план).

Генералним планом обухваћени простор намењен је за општестамбене зоне, линијски центар и општеградски центар.

Генералним планом дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене. Овим планом детаљно ће се дефинисати правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за планиране намене.

Обухваћени простор је сагледан и дефинисан кроз План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19) (у даљем тексту: План генералне регулације) који је утврдио претежну намену простора, основну мрежу саобраћајница и примарне инфраструктурне прваце, усмеравајућа правила уређења и изградње, чија ће се решења преиспитати израдом овог планског решења.

Плански основ за реализацију на обухваћеном простору је План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/06), који ће престати да важи ступањем на снагу овог плана.

2. Извод из Генералног плана

За намену општеградског центра, Генералним планом утврђено је да доминантни садржаји треба да буду пословни, трговачки, угоститељски, јавне службе, садржаји из области органа локалне самоуправе, из области културе и науке.

Учешће становања у укупно изграђеном простору планира се до 100 %, а минимум у блоковима мешовите намене је 30 %.

За стамбене и објекте мешовите намене, спратност објеката је до П+6.

У зони општеградског центра дуж Футошке улице планирана спратност је до П+3+Пк.

У оквиру намене вишепородичног становања, за подручја високих густина планирана спратност је П+3+Пк – П+6+Пк. Индекс заузетости, зависно од начина организације планира се 25–75 %, а индекс изграђености 1–3.

За намену општестамбене зоне, карактеристична је комбинација различитих типова становања, али просечни параметри се планирају као за вишепородично становање средњих густина, спратности П+2 – П+3+Пк, идекс заузетости 40–75 % и индекс изграђености 0,5–1,6.

Обухваћени простор је сагледан и дефинисан кроз План генералне регулације који је утврдио претежну намену простора, основну мрежу саобраћајница и примарне инфраструктурне прваце, усмеравајућа правила уређења и изградње, чија су решења преиспитана израдом овог планског решења.

3. Циљ доношења Плана

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

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

У циљу побољшања функционисања постојећег канализационог система, Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, у току 2018. године, израдило је пројекат одвођења отпадних и атмосферских вода са обухваћеног подручја. Кроз израду пројекта дошло се до закључка да је неопходна изградња црпне станице, која ће укупно прикупљене воде са овог простора, препумпавати ка мрежи дуж Футошке улице. Реализацијом црпне станице разрешиће се вишегодишњи проблем одвођења атмосферских и отпадних вода, на подручју око Улице Николе Тесле.

4. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку источне регулационе линије Мичуринове улице и осовине Улице Новосадског сајма. Од ове тачке у правцу истока граница прати осовину Улице Новосадског сајма до осовинске тачке број 1696 на пресеку са осовином Улице Косанчић Ивана, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Косанчић Ивана, до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 7230/3 и 7228/2. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описан правац и северну границу парцела бр. 7228/2, 7229/1 и 7229/2, затим скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 7229/2 и у правцу запада прати јужну границу парцела бр. 7229/2, 7229/1 и 7228/2 и долази до тромеђе парцела бр. 7228/2, 7227/3 и 7245/1 (Улица Косанчић Ивана). Од ове тачке продуженим правцем границе парцела бр. 7228/2 и 7227/3 граница долази до осовине Улице Косанчић Ивана, затим скреће ка југу, прати осовине Улице Косанчић Ивана и пресеца Ћирпанову улицу до осовинске тачке број 1697 која је на осовини продужетка Улице Косанчић Ивана. Даље, граница прати осовину продужетка Улице Косанчић Ивана до осовинске тачке број 457. Од осовинске тачке број 457 граница скреће ка западу, прати осовину Улице Жике Поповића до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 10358/1 и 10363/1, затим скреће ка југоистоку, прати претходно описан правац и границу парцела бр. 10358/1 и 10363/1 до тромеђе парцела бр. 10358/1, 10363/1 и 10360. Од ове тромеђе граница скреће ка југозападу обухватајући парцелу број 10363/1, затим прати северну границу парцела бр. 10370, 10371, 10372 и 10454/2 и продуженим правцем долази до осовине Улице хероја Тепића. Даље, у правцу југа граница прати осовину Улице хероја Тепића до

пресека са северном регулационом линијом Футошке улице, затим скреће ка западу, прати северну регулациону линију Футошке улице до источне регулационе линије Улице Николе Тесле. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати источну регулациону линију Улице Николе Тесле до пресека са правцем који је паралелан осовини између осовинских тачака бр. 2181 и 2182, на растојању од 21,30 m, затим скреће ка западу, прати претходно описан правац, пресеца парцеле бр. 10486 (Улица Николе Тесле), 7530/1 и 7510/1 и долази до тачке описа број 1 која је дефинисана координатама: Y1= 7408502.79, X1=5012371.53. Од ове тачке граница скреће ка северу преко тачака описа од броја 2 до броја 7 које су дефинисане координатама: Y2=7408501.27, X2=5012390.26; Y3=7408495.77, X3=5012389.82; Y4=7408495.36, X4=5012394.80; Y5=7408516.11, X5=5012396.49; Y6= 7408514.56, X6=5012415.9; Y7= 7408519.15, X7=5012415,87. Од тачке описа број 7 у правцу севера граница прати правац који је паралелан осовини Улице Николе Тесле и долази до северне границе парцеле број 7510/1, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 7510/1, њеним продуженим правцем пресеца парцеле бр. 7530/1 и 10486 (Улица Николе Тесле) и долази до источне регулационе линије Улице Николе Тесле. Даље, граница скреће ка северу прати источну регулациону линију Улице Николе Тесле до јужне регулационе линије Улице Пере Добриновића, затим скреће ка западу, прелази Улицу Николе Тесле, и поклапа се са границом парцела бр. 7509/1 и 7530/1. Даље, граница скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 7530/1, пресеца Мичуринову улицу до њене источне регулационе линије, тј. до тромеђе парцела бр. 10487/1, 7385 и 7388, и даље прати источну регулациону линију Мичуринове улице до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 22,68 ha.

5. Положај и карактеристике обухваћеног подручја

Простор у обухвату Плана одликује наслеђена матрица улица, објекти вишепородичног становања различитих спратности и приземни објекти породичног становања. На подручју Плана, највеће је учешће зона где је становање преовлађујућа намена, у највећој мери вишепородично становање. Посматрани простор се налази у непосредној близини Футошког парка. Породично становање заступљено је уз ободни део Футошког парка: улица Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића. Ово је простор који се због својих просторно-амбијенталних карактеристика и створених вредности треба сачувати. Заступљени су објекти типа вила или породични стамбени објекти на парцели.

Простор око улица: Бранислава Нушића, Ћирпанове, Косанчић Ивана, Девет Југовића, Топлице Милана и Боре Продановића је простор где је у највећој мери извршена трансформација из некадашњег породичног становања у вишепородично становање средњих густина (преовлађујућа спратност је П+2+Пк до П+4+Пк).

Уз Футошку улицу налази се зона општеградског центра, где су доминантни садржаји пословно-трговачког и угоститељског карактера. На овом простору налази се и војни комплекс специјалне намене – Касарна „Др Рудолф Арчибалд Рајс“.

На простору обухваћеном Планом у оквиру површина и објеката који су намењени јавним службама, поред постојећих објеката и комплекса, утврдиће се и потребна проширења и изградња нових капацитета.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Планом се обухваћени простор намењује вишепородичном становању средњих густина, породичном становању, спорту и рекреацији, јавним службама из области образовања (предшколска установа и основна школа) и здравственој заштити, општеградским центрима, објектима јавне намене у оквиру градског центра и зеленим површинама.

Простор обухваћен Планом сачињен је од четири урбанистичке целине (зоне) и релативно правилне мреже блокова хетерогених по својој структури и намени, тако да ће се кроз планско решење тежити хармоничном односу између постојећих објеката, блокова, целина и планираних намена.

Постојеће стање на терену, процес урбане реконструкције простора, која се догодила у последњих петнаест година и која је значајно изменила функционисање и изглед посматраног простора, као и саме потребе корисника определило је правац просторног уређења овог простора и његовог развоја.

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

На подручју Плана највеће је учешће зона где се планира становање као преовлађујућа намена. Посматрани простор намењен је општестамбеним зонама где су заступљена оба облика становања породично и вишепородично. Оба основна облика ће се појавити у различитим модалитетима, на основу којих ће се утврдити услови уређења, грађења и парцелације.

У оквиру планираног породичног становања издвајају се објекти породичних стамбених вила са амбијенталним карактеристикама који се налазе уз Футошки парк који доприноси атрактивности ове локације. Породично становање планирано је уз улице: Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића. Ово је простор који због својих просторно-амбијенталних карактеристика и створених вредности треба сачувати. Заступљени су објекти типа вила или породични стамбени објекти на парцели. Планирана спратност објеката је П+1+Пк.

Вишепородично становање средњих густина планира се у источном делу простора обухваћеног Планом уз улице: Бранислава Нушића, Ћирпанове, Косанчић Ивана, Девет Југовића, Топлице Милана и Боре Продановића. На овом простору је у највећој мери извршена трансформација простора из некадашњег породичног становања у вишепородично становање средњих густина. Планирана спратност објеката је П+2+Пк до П+4+Пк. Планира се изградња објеката на парцели у затвореним, отвореним и полуотвореним блоковима постављањем објеката на ивици блока.

У оквиру зона намењених становању, знатно је учешће ванстамбених садржаја, нарочито у приземљима објеката на важним саобраћајницама, увећава се и број објеката који у целини имају пословне садржаје, што је потребно задржати у наредном планском периоду.

На простору Плана, дуж Футошке улице која представља значајан саобраћајни правац, планирају се објекти намењени општеградском центру. У оквиру зона општеградског центра планирају се првенствено атрактивни садржаји из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. Становање је обавезан садржај центра. У зависности од положаја у простору, планирају се различите типологије и структуре објеката (од положаја на парцели до обликовања).

Уз Футошку улицу налази се комплекс бивше Касарне „Др Рудолф Арчибалд Рајс“, за коју се планира намена у оквиру културних, образовних или туристичких делатности (културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.), а све у складу са потребама Града.

На подручју које је обухваћено Планом, од објеката јавних служби планирају се комплекси намењени основној школи, предшколској установи и здравственој установи (Специјална болница за реуматске болести Нови Сад – Јодна бања).

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. На графичком приказу број 2 „План намене површина”, у размери 1:2500, дате су за сваку урбанистичку целину намена простора у оквиру одређених зона.

Објекти који су плански реализовани у претходном периоду Планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења.

Урбанистичка целина 1

Прва целина се налази у западном делу простора, окружена улицама Николе Тесле, Мичуринове, Новосадског сајма, Боре Продановић, Др Милана Петровића и Футошким парком. У овој целини заступљено је углавном породично становање спратности до П+1+Пк, где се издвајају објекти породичних стамбених вила са амбијенталним карактеристикама. Објекти највеће архитектонске вредности су виле уз Улицу Николе Тесле, пројектовани од стране врсних архитеката. На овом простору задржава се начин изградње објеката као породичног становања и очување културно-историјских и амбијенталних вредности овог простора.

У северном делу ове целине, уз Улицу Новосадског сајма налази се комплекс основне школе (Основна школа „Петефи Шандор“) који се задржава и планира се његово проширење. Уз Улицу Новосадског сајма планира се задржавање објеката вишепородичног становања и планирају се нови објекти спратности до П+3. У Улици Уроша Предића налази се комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II”. Планира се надоградња објекта до спратности П+2 или ВП у зависности од потреба корисника.

Урбанистичка целина 2

Друга целина налази се у северном и североисточном делу простора обухваћеног Планом, окружена је улицама: Новосадског сајма, Косанчић Ивана, Ћирпанове и Боре Продановића. Овај простор у највећој мери чине објекти намењени вишепородичном становању средњих густина од спратности П+2+Пк до П+4+Пк. Код објеката уз Улицу Новосадског сајма осим намене вишепородичног становања велико је учешће ванстамбених садржаја, тј локала у приземљу објеката оријентисаних према улици.

Урбанистичка целина 3

Трећу целину чини југоисточни део простора који се налази између улица: Ћирпанове, Новопланиране, Жике Поповића и Бранислава Нушића. Највећи део простора намењен је за вишепородично становање средњих густина спратности од П+2+Пк до П+4+Пк, док се у средишњем делу ове целине налазе породични објекти уз улице Лилике Бем и Таковску, спратности до П+1+Пк. Објекти уз Ћирпанову улицу су планирани за вишепородично становање са пословањем у приземљу.

Урбанистичка целина 4

Четврта целина обухвата југозападни део простора Плана, окружена је улицама: Бранислава Нушића, Футошке, Николе Тесле и Ђорђа Бешлина. У оквиру овог простора прожимају се ражличите намене. Највећи део простора намењен је општеградском центру, предшколској установи и породичном становању. Објекти који се налазе уз Улицу Николе Тесле су урбане виле спратности до П+1+Пк, намењене породичном становању, предшколској установи и културним садржајима. Планира се њихово задржавање. Уз Футошку улицу планирају се објекти намењени вишепородичном становању и атрактивним садржајима из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања. Објекти планирани у оквиру ове намене етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и пословања. Планирана спратност објеката је до П+3.

Највећи део простора је планиран за комплекс намењен културним, образовним и туристичким делатностима који је планиран на некадашњој локацији Касарне „Др Рудолф Арчибалд Рајс“. Комплекс се задржава у постојећим границама, и тренутно је у поступку за утврђивање заштите као непокретно културно добро. У комплексу се налази једанаест објеката изграђених у XIX и XX веку, који су различитог бонитета. Објекти су од значаја за градитељско наслеђе, а Планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација. Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила уређења и грађења, као и будућа намена простора, у складу са потребама Града. С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се намена у оквиру културних, образовних делатности као нпр. културни или мултимедијални центар, простори за аудио-визуелне перформансе, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.

1.3. Нумерички показатељи

Табела: **Нумерички показатељи**

Намене површина	**површина (ha)**	**(%)**
вишепородично становање великих густина	0,14	0,62
вишепородично становање средњих густина	6,94	30,59
породично становање	6,77	29,85
10 0општеградски центар	2,19	9,66
предшколска установа	0,06	0,26
основна школа	1,04	4,58
део комплекса Јодне бање	0,13	0,57
спорт и рекреација „Партизан II“	0,09	0,40
црпна станица	0,003	0,01
јавне блоковске површине	0,18	0,81
трансформаторска станица	0,06	0,27
саобраћајне површине	5,08	22,38
Укупна површина обухваћеног простора	**22,68**	**100,00**

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцела бр. 7228/2, 7246/2, 7247/2, 7248/2, 7249/2, 7250/2, 7254/2, 7256/2, 7258/2, 7260/2, 7262/2, 7264/2, 7266/2, 7267/2, 7267/3, 7272/4, 7274/2, 7276/3, 7281/2, 7283/2, 7285/2, 7286/1, 7286/4, 7286/5, 7286/6, 7286/8, 7289/2, 7303/3, 7304/2, 7306/2, 7308/2, 7321/2, 7328/2, 7353, 7367, 7370/2, 7392, 7411, 7421/3, 7422/3, 7453/3, 7453/4, 7456, 7457/2, 7468, 7489, 10294/2, 10338, 10343, 10367/2, 10368, 10483, 10488/6, 10488/7, 10490 и делови парцела бр. 7222/1, 7229/2, 7229/2, 7245/1, 7245/3, 7252/2, 7274/1, 7274/3, 7276/4, 7298, 7300, 7304/3, 7305/2, 7319, 7336, 7337, 7338, 7422/1, 7425, 7426, 7428, 7434/1, 7435/1, 7439, 7475, 10285/2, 10293, 10294/1, 10302, 10310, 10311/1, 10311/2, 10314, 10317/1, 10350, 10363/1, 10364, 10484/1, 10485, 10486, 10487/1, 10488/1, 10488/4;
- заједничка блоковска површина: делови парцела бр. 7370/1, 10285/2, 10311/1, 10315, 10316, 10363/1, 10366;
- основна школа: целе парцеле бр. 7340, 7341, 7342, 7343, 7365/2, 10488/5 и делови парцела бр. 7363, 7364, 10488/4;
- предшколска установа: цела парцела број 7450;
- спорт и рекреација: цела парцела број 7362;
- култура, образовање и туризам: цела парцела број 7441;
- здравство (Јодна бања): део парцеле број 7510/1;
- парк: део парцеле број 7530/1;
- црпна станица: део парцеле број 7510/1;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 7402/2, 7509/2, 10311/3, 10329/2 и делови парцела бр. 7229/2, 7252/2, 7274/1, 7318/1, 7323/1, 7432/1, 7443, 7475, 10311/1, 10322/1, 10363/1, 10366.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, на постојеће границе парцела или у односу на постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу. На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава.

2.2. План нивелације

Подручје које се обухваћено Планом је изграђено грађевинско земљиште. Терен је на надморској висини 77,50–79 m. Нивелете коловоза су прилагођене терену, а нивелете тротоара око објеката су прилагођене постојећим коловозима. Планом нивелације се не предвиђа промена нивелације, тако да се нови објекти уклапају у постојеће стање.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су мања одступања од планираног решења датог на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац

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

3.2. Саобраћајна инфраструктура

У северном делу обухвата Плана налази се део Улице Новосадског сајма, која је по рангу главна саобраћајница. У југозападном делу, обухваћен простор се ослања на северну регулацију Футошке улице, која је по рангу примарна градска саобраћајница (магистрала).

Остале улице чине део секундарне мреже града и рангиране су као сабирне и приступне улице. Ширина ових улица је од 8 до 33 m. Најужа је Улица Ђорђа Бешлина, која је због недовољне ширине рангирана у колски пролаз.

Друмски саобраћај

У оквиру обухваћеног простора планира се продужетак Улице Косанчић Ивана (у свом јужном правцу) и колски пролаз који ће повезати Улицу Жике Поповића и Улицу Бранислава Нушића. У регулацији планираног продужетка Улице Косанчић Ивана, планиран је двосмерни коловоз, обострани тротоари, управни паркинзи (у источном делу улице) и зеленило са дрворедом.

Стационарни саобраћај

Решавање мирујућег саобраћаја планира се у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле и у оквиру попречних профила улица, као улични паркинзи.

Паркирање возила за кориснике планираних вишепородичних објеката, мора бити решено на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место за путничке аутомобиле на један стан, а за остале намене минимално једно паркинг или гаражно место на 70 m^2 бруто површине. По истим нормативима, потребно је обезбедити паркирање бицикала.

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“, у размери 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Бициклистичке стазе постоје само у оквиру регулације Футошке улице, на коју се ослања обухваћен простор у свом јужном делу. Планом се оставља могућност изградње бициклистичке стазе у оквиру попречног профила улица Новосадског сајма и Ћирпанове. Трасе бициклистичких стаза дефинисаће се у оквиру пројектне документације.

У већем делу обухваћеног простора не постоје изграђени тротоари, или су у лошем стању и недовољне ширине. У свим улицама (осим у оквиру колских пролаза), планирани су обострани тротоари минималне ширине 1,6 m.

Јавни путнички саобраћај

Улицом Новосадског сајма саобраћају возила јавног градског превоза путника линијом број 5. Футошком улицом саобраћају возила јавног градског превоза путника на линијама бр. 2 и 6, као и приградске линије бр.: 52, 53, 54 и 55.

У непосредној близини обухваћеног простора, у правцу истока налази се Булевар ослобођења којим саобраћа велики број возила јавног градског и приградског превоза путника.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница, а све у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа реализована је дуж Футошке улице и профила је ∅ 300 mm. Секундарна мрежа је профила ∅ 100 mm и реализована је у свим постојећим улицама.

Планом се предвиђа реконструкција постојећих водоводних цеви, које не задовољавају у погледу квалитета цевног материјала, пошто је највећи део мреже од азбест-цементних цеви. Планирана водоводна мрежа биће профила ∅ 150 mm и ∅ 100 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за водом постојећих и планираних корисника простора.

Планом се омогућава реализација нове водоводне мреже, уколико то околна намена простора захтева.

Планом се омогућава измештање појединих деоница водоводне мреже, а према планираном распореду инсталација у профилу улице.

Постојећа и планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат 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 постојећег канализационог система, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Постојећа канализациона мрежа, реализована је у свим улицама и профила је од ∅ 250 mm до ∅ 600 mm.

У највећем делу обухваћеног простора мрежа је стара и није реконструисана. Осим старости мреже, додатни проблем у функционисању канализационог система представља нивелација постојећег терена, нарочито простора око Улице Николе Тесле, који је знатно нижи од Футошке улице, па

се при појави киша већих вероватноћа појаве, јављају повремена плављења улице.

Како би се решио овај вишедеценијски проблем, Планом се предвиђа изградња црпне станице у комплексу Јодне бање, на коју ће бити оријентисане укупно прикупљене воде из блока улица око Улице Николе Тесле.

Црпна станица ће прикупљене воде препумпавати ка колектору у Футошкој улици. Црпна станица ће се реализовати као подземни објекат, шахтног типа, у потпуности водонепропустан. Црпна станица ни на који начин не сме да ремети фукционисање постојећег бунара у комплексу Јодне бање.

Након реконструкције постојећег колектора у Футошкој улици, Јеврејској улици и Булевару Михајла Пупина, који није обухваћен овим планом, црпна станица ће се ставити ван функције, а укупно прикупљене воде из блокова улица око Николе Тесле ће се гравитационо укључивати у њега. Нови колектор биће знатно дубљи и већег капацитета, те ће моћи да прихвати много веће количине атмосферских и отпадних вода него садашњи колектор.

Планом се предвиђа реконструкција постојеће канализације у свим улицама где она до сада није реконструисана. Планом су дати орјентациони профили, док ће се кроз израду пројектно-техничке документације прецизно дефинисати профили, а у складу са хидрауличким прорачуном.

Планира се измештање постојеће канализационе мреже, која се налази на осталом грађевинском земљишту, у регулацију улице. До њеног измештања, Планом се предвиђа заштитини појас. У овом појасу забрањена је изградња објеката и садња дрвећа. Након измештања канализације у регулацију улице, укинуће се заштитни појас, и престаће ограничење градње.

Изградњом планиране црпне станице и реконструкцијом постојеће канализације створиће се услови за несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже дат 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 77,00 m н.в. до 77,40 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,00 m н.в. до 75,10 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање постојећих и планираних садржаја биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 4“ и ТС 35/10 kV „Центар“, која се налази у Улици Павла Папа и која ће бити реконструисана за рад на 110/20 kV напонском нивоу. Од ових ТС ће полазити мрежа 20 kV кабловских водова 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 садржаја на подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:1000, нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. У коридорима свих саобраћајница планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте.

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

Планом обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог и топлификационог система града.

Основни објекти за снабдевање биће топлане ТО „Југ“ и ТО „Исток“, од којих полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлане ТО „Југ“ и ТО „Исток“ имају довољно капацитета да омогуће снабдевање свих будућих садржаја.

Део потребне топлотне енергије (за топлу потрошну воду) ће се обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних колектора са пратећом опремом на објекте.

На подручју постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени поједини објекти породичног и вишепородичног становања. Постојећа мрежа остаје алтернативно решење за снабдевање планираних

садржаја ниже спратности. Дистрибутивна гасоводна мрежа се снабдева гасом из мерно–регулационе станице (МРС) „Салајка“ преко гасовода у улицама Кисачкој и Краљевића Марка.

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

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

Дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код 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, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење планираног парка (на стубовима расвете), рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док остали паркинг-простор треба да има природну заштиту високим зеленилом.

(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.

3.5. Мере енергетске ефикасности

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

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

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

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

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

3.6. 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 повр-

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

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско очитавање водомера, очитавање 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. На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд. На правцу радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

Планира се потпуна покривеност обухваћеног 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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

На простору обухваћеном Планом зеленило ће бити заступљено као јавно у оквиру саобраћајница и њихових профила, озелењених тргова и као зеленило у оквиру других намена (блокови вишепородичног становања, школе, дечије установе, установе културе и туризма и др.).

При уређењу простора обухваћеног Планом и изградњи нових објеката треба водити рачуна о постојећој квалитетној вегетацији, коју у највећој мери треба сачувати, а тамо где услови дозвољавају, допунити новим садницама. Приликом сваке изградње потребно је обезбедити биолошко-техничке мере заштите вегетације.

Јавно зеленило на овом простору је потребно реконструисати, употпунити или подићи ново. Оно треба да се састоји од квалитетног листопадног дрвећа, травњака и ниског шибља. Потребно је сачувати и заштитити постојећи дрворед платана у Футошкој улици, посебно изузетно вредна стабла уз Касарну „Др Рудолф Арчибалд Рајс“.

Дрвореди треба да прате саобраћајнице и на тај начин да повезују све категорије зеленила. Дрворедне саднице поставити према садржају попречног профила сваке улице. Користити при томе дрвеће старости око 10 година, а у зависности од ширине улице и врсте дрвећа размак стабала треба да буде од 8 до 10 m. Код садње дрвећа у дрворедима, прво дрво од раскрснице треба садити на удаљености 10 до 15 m. У улицама где су профили ужи од 15 m дрвореди ће бити једнострани, а у улицама ширих профила двострани. Улице сасвим узаних профила садржаће такође дрворедне саднице, али ужих крошњи (округласте форме декоративног дрвећа) или шибља формираног као високостаблашице.

Сва планирана паркиралишта аутомобила у оквиру саобраћајница, треба да се налазе под крошњама листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво).

На местима проширења улица формирати мање скверове или тргове. Ове просторе потребно је партерно уредити и допунити декоративном вегетацијом, озелењеним жардињерама и потребним урбаним мобилијаром.

Слободне површине у оквиру блокова вишепородичног становања, где се формира дворишни простор на сопственим грађевинским парцелама, уредити формирањем мањих вртова, како би заједнички чинили уређен зелени фонд (зелене површине на око 20 % површине парцеле).

Специфично је уређење пролаза и осталих простора за комуникације. Осим поплочавања и партерног уређења (клупе, одморишта и сл.), треба употребити и декоративне композиције зеленила, што значи да треба оставити отворе

– просторе потребне за овај вид озелењавања. На деловима где за то не постоји могућност, обавезна је поставка декоративних жардинијера и неких типова вертикалног озелењавања.

Дечије установе и школе треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја.

У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемењене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимално 40 % површине комплекса.

Основни концепт озелењавања комплекса школских и предшколских установа базира се на формирању зеленог заштитног појаса ободом комплекса, састављеног од високе и ниске вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. Потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду асмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

На подручју обухваћеним Планом, у Касарни „Др Рудолф Арчибалд Рајс“ налази се Споменик природе „Јаворилисни платан“ који је неопходно сачувати и заштити. Овој простор је намењен установи културе и туризма, с тога уређење треба да се базира на декоративној вегетацији са одговарајућим партерним решењем и потребним урбаним мобилијаром.

Футошки парк се југоисточним делом надовезује на Јодну бању која је некада припадала парку, а са источне стране парк се наслања на зону становања која је у обухвату Плана генералне регулације.

Богатство парка чини око 100 врста, варијетета и форми дрвенасте флоре са просторно-композиционим распоредом у виду мањих група, масива, алеја и солитера. Виталност и декоративност укупне дендрофлоре чини парк јединственом еколошком и амбијенталном целином у урбаној структури града, превасходно има велики утицај на простор обухваћен Планом.

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

У кућама породичног становања заступљена је квалитетна листопадна и четинарска вегетација која има велики утицај на укупни фундус зеленила, посебно на околни простор који је у обухвату Плана. Нарочито се истиче богата и разнолика вегетација у стамбеним блоковима које пресецају улице Таковска и Лилике Бем, затим улице Бранимира Ћосића, Николе Тесле, Др Милана Петровића, Ђорђа Бешлина, Паје Добриновића и Мичуринове. Овде је претежно заступљена вегетација кућа породичног становања.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита градитељског наслеђа

На подручју које је обухваћено Планом, у документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада налазе се следећи објекти:

- Просторно културно-историјска целина – Комплекс објеката „Јодна бања“ – непокретно културно добро од великог значаја,
- Касарна „Др Арчибалд Рајс“ у Новом Саду, Футошка улица број 54 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро,
- објекти у Футошкој улици бр. 60 и 66 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро,
- објекти у Улици Николе Тесле бр.: 2, 4, 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 38 и 42 – у поступку утврђивања за непокретно културно добро.

Комплекс објеката „Јодна бања“

Одлуком о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ”, број 25/91) утврђена је Просторно културно-историјска целина – Комплекс објеката „Јодна бања“ као непокретно културно добро од великог значаја. Комплекс објеката „Јодна бања“ се налази у Новом Саду, у Футошкој улици број 68, на катастарској парцели број 7510/1 КО Нови Сад I и обухвата бањске објекте са парком.

У обухвату Плана се налази део парцеле број 7510/1, која представља заштићену околину споменика културе и за коју важе следеће мере заштите:

- забрана градње и постављање трајних или привремених објеката који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу деградирати или угрозити споменик култруре и његову заштићену околину;
- свака интервенција на постојећим објектима, изградња нових објеката привременог или трајног карактера, земљани и други радови који могу угрозити статичку безбедност своменика културе унутар заштићене околине, као и изградња по ободу исте у сврху одржавања, преуређивања изгледа или замене већ затечених објеката и јавних површина могу бити извођена у сагласности са условима које ће за предузимање тих радњи обрадити и издати надлежна служба заштите споменика културе;
- забрањује се градња објеката који би угрожавали видљивост и приступачност споменику културе;
- корисник је дужан да врши континуирано текуће одржавање објеката који се налазе у заштићеној околини споменика културе уз чување њиховог аутентичног изгледа;
- забрањује се заустављање и паркираље моторних возила (осим за потребе корисника споменика културе);
- улични простор испред споменика културе мора се одржавати и користити као јавни простор превасходно намењен пешацима;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у функцији споменика културе.

Касарна „Др Арчибалд Рајс“, Футошка улица број 54

Зграда непознатог пројектанта (предпоставља се да се ради о типском пројекту, што је била уобичајена пракса код војних објеката), изграђена је 1894/1895. на бившем земљишту футошког грофа Рудолфа Котека. Зидање је

поверено Имреу Кицвегеру, предузимачу из Новог Сада. Зграда је спратна, импозантних димензија, са основом правилног ћириличног слова П, дугачким уличним фронтом и кратким дворишним крилима. На две слободне, уличне фасаде, доминантне су хоризонтале, полукружно конструисаних прозора и три ризалита од којих се посебно истиче онај у средини „главне“ фасаде са великим полукружним улазом фланкираним паровима стубова који носе складно обликовани зидани балкон. На дворишној фасади, некад отворени тремови на две етаже, сада су застакљени, и тиме су добијене 22 вертикале, великих, плитко сегментно конструисаних прозора.

Иза масивних улазних врата је пространи хол, у два нивоа и репрезентативно степениште са масивном оградом од балустера клесаних у камену. Распоред просторија у ентеријеру подељен је у три дела: собе постављене ка уличној фасади, собе у средини простора и дугачки комуникативни ходник према дворишној фасади.

Пространо двориште је вредан амбијент, коме посебно доприноси хладовина огромне крошње платана, који је проглашен за споменик природе 1995. године.

У залеђу касарне, у дну парцеле, изграђени су и помоћни објекти – кухиња, бараке, и зграда површине 850 m^2, која је 1947. године надограђена по пројекту Ђорђа Табаковића.

Зграда са око 4000 m^2 (1960 m^2 основа приземна), уличном фасадом у укупној дужини 120 m и 34 прозора у низу, један је од најпространијих објеката у Новом Саду. Осим историске вредности (у протеклих 100 година у овој касарни биле су смештене четири војске: Аустроугарске царевине, Краљевине Југославије, окупациона мађарска те Југословенска народна армија) ово импозантно здање поседује и изразите архитектонске вредности. Узори за архитектонски концепт ове касарне, симетрију и мирну примену односа архитектонских и декоративних детаља као да су нађени на палатама позне ренесансе, макар у асоцијацији којом су се могли послужити аутори из кругова војног инжењеринга.

Утврђују се следеће мере заштите предложеног споменика културе:

- очување изворног изгледа спољашње архитектуре, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала и функционалних карактеристика;
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у споменику културе;
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе;
- забрана надзиђивања споменика културе;
- обезбеђење видљивости и приступа са уличних комуникација;
- уклањање свих делова касније доградње и адаптација;
- забрањено је постављање табли и натписа на споменику културе, осим када је то предвиђено прописима и посебним мерама службе заштите;
- забрањено је постављање прикључних кутија, ормара и расхладних уређаја на уличним фасадама;
- инсталирање громобранске инсталације и уређаја за заштиту од пожара;
- применити све мере за заштиту споменика културе од крађе, неадекватног коришћења и оштећења или уништења узрокованог деловањем природних и створених услова.

Утврђују се следеће мере заштите заштићене околине предложеног споменпка културе:

- забрана грађење и постављање трајних или привремсних објекта који својом наменом, волуменом габарита по висини и облику могу деградирати или угрозити споменик култруре и његову заштићену околину;
- свака интервенција на постојећим објектима, изградња нових објеката привременог или трајног карактера, земљани и други радови који могу угрозити статичку безбедност споменика културе унутар заштићене околине, као и изградња по ободу исте у сврху одржавања, преуређења изгледа или замене већ затечених објеката и јавних површина могу бити извођена у сагласности са условима које ће за предузимање тих радова обрадити и издати надлежна служба заштите споменика културе;
- уклањање свих пратећих објеката који нису у складу са амбијентом споменика културе;
- забрањује се градња објеката који својом архитектуром, габаритом и висином угрожавају споменик културе;
- забрањује се градња објеката који би угрожавали видљивост и приступачност споменику културе;
- корисник је дужан да врши континуирано текуће одржавање објеката који се налазе у заштићеној околини споменика културе, уз чување његовог аутентичног изгледа;
- забрањује се заустављање и паркирање моторних возила (осим за потребе корисника споменика културе);
- улични простор испред споменика културе мора се одржавати и користити као јавни простор, превасходно намењен пешацима;
- урбанистичко и комунално уређење, хортикултурно опремање, неговање декоративне флоре и редовно одржавање простора заштићене околине у фупкцији споменика културе.

Објекти у Футошкој улици бр. 60 и 66 и објекти у Улици Николе Тесле бр.: 2, 4, 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 34, 38 и 42.

Ови објекти су у поступку утврђивања за непокретно културно добро, а као посебне мере заштите за њих, се одређује:

- задржавање вредних објеката са списка заштите до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- задржавање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама: Николе Тесле, Мичуринове, Уроша Предића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Др Милана Петровића; очување културно-историјских и амбијенталних вредности овог простора; евентуалну нову изградњу ограничити на истоветно породичпо становање типа вила, или породичних стамбених објеката на парцели примерене спратности.

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, у обухвату Плана, потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закон, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон) да, ако приликом извођења грађевинских и других радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах, без одлагања прекину радове и обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузму мере да се налаз не уништи и оштети и да се сачува на месту и у положају у ком је откривен.

5.2. Заштита природних добара

На подручју Плана налази се заштићена природна добра:

- у границама Споменика природе „Футошки парк“ у Новом Саду поштовати Одлуку о заштити Споменика природе „Футошки парк“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/06),
- на подручју Споменика природе „Јаворолисни платан у Новом Саду“ садржаје и активности планирати у складу са Решењем о заштити Споменика природе „Јаворолисни платан у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 2/95).

Евидентирана природна добра приоритетна за вологризацију:

- стабло гинка испред хотела „Парк“,
- дрворед копривића у Новом Саду у Улици Лукијана Мушицког,
- два стабла копривића у дворишту „Бетаније“,
- стабло копривића у Улици Војводе Бојовића број 2.

Концептом озелењавања унутар граница Плана, потребно је формирати систем јавног зеленила, повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању. Очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину.

У случају озелењавања путног појаса фреквентних саобраћајница, потребно је формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг-просторе равномерно покрити високим лишћарима.

Због близине заштићеног подручја Споменика природе „Футошки парк“, забрањена је примена инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

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

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На простору у обухвату Плана није успостављен мониторинг чинилаца животне средине, нити се налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

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

Поменуте мере заштите спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и другом законском регулативом из ове области.

Делатности које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке стандарде и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха, не угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, продукције отпада и других негативних утицаја.

Дуж саобраћајница, паркинг-простора, на парцелама становања и на блоковским површинама обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

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.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан 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).

Заштита ваздуха

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

Планирањем заштитног зеленила и зелених површина дуж саобраћајница, на слободним деловима парцела са породичним становањем, унутар блокова вишепородичног становања, побољшаће се микроклиматски услови обухваћеног простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим подзаконским актима.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода остариће се поштовањем следеће законске регулативе:

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

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, надстрешница објеката, чији квалитет одговара II класи могу се без пречишћавања, путем уређених испуста 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 предтретман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предтретман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде у случају да не постоји јавна канализациона мрежа потребно је испуштати у водонепропусну септичку јаму довољног капацитета.

Заштита земљишта

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

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

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио 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 интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана одлагање отпада се врши у адекватним кантама на парцели корисника, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на теријорији 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).

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, односно потребно је:

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

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95), Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19) и Правилником о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 20/19).

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).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

10.1. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

10.2. Породично становање

У оквиру зоне породичног становања издвајају се две целине које се разликују према типологији стамбених објеката:

- породично становање;
- породично становање – урбане виле.

У овом пододељку дефинишу се услови који важе за оба типа породичног становања, а за сваки од типова дефинишу се и специфични услови.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

За формирање нових парцела утврђују се следећа правила:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 300 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10 %;
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 200 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m;
- индекс заузетости парцела је 40 %;
- парцеле са постојећим објектима могу имати и мању површину од 300 m², и као такве се задржавају (могућа је реконструкција и изградња нових објеката са затеченим урбанистичким параметрима);
- задржавају се парцеле са постојећим објектима које имају површину мању од 300 m², уколико се нова парцелација врши због померања регулације улице или због измене границе парцеле према суседу.

Спратност стамбених објеката је максимално П+1+Пк, са максималном висином од 12 m до слемена објеката.

Висина назидка у поткровљу је максимално 1,60 m.

Могућа је изградња подрума или сутерена.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m² (нето).

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у коме је могућа изградња два стана (ако је објекат двојни са парцелом мањом од 300 m², могућа је изградња једног стана и једног пословног простора).

На једној грађевинској парцели може се градити само један главни и помоћни објекти.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области пословања (трговина, услуге, сервиси и друге делатности, чијим обављањем се не угрожава становање). Унутар парцеле могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на остале насељске функције.

За изградњу чисто пословног објекта на парцели примењују се услови утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су: социјалне (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), образовне (предшколске установе, школе мањег капацитета) и здравствене установе, рекреативни комплекси и површине, под условима који се примењују за основну намену.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

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

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости парцеле.

Ограђивање парцела као и остала правила која нису напред наведена (удаљеност објеката од суседне парцеле и др.) планира се у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС", број 22/15).

У оквиру ове намене на парцели број 10350 КО Нови Сад I планирана је изградња двојног породичног објекта спратности до П+1+Пк као алтернативно решење које ће се спровести након измештања објеката специјалне намене који се налазе на том простору.

На парцели број 10304 КО Нови Сад I, због затеченог стања објеката који окружују ову парцелу, планирана је изградња породичног објекта спратности до П+1+Пк , са индексом заузетости до 50 %.

Породично становање – урбане виле

Породично становање – постојеће урбане виле задржава се у блоковима 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7а и 7б, уз улице: Николе Тесле, Мичуринове, Ђорђа Бешлина, Др Милана Петровића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Уроша Предића.

Планира се режим перманентне реконструкције, који подразумева задржавање, реконструкцију, доградњу или изградњу нових објеката, али тако да се не наруши постојећи амбијент.

С обзиром на то да је подручје скоро у потпуности изграђено (реализовано), постојећи степен заузетости се задржава. Постојећи објекти могу се задржати без промене, надоградити или заменити новим до постојеће заузетости парцеле, уколико је индекс заузетости већи од 40 %. Ово се односи на све легално изграђене објекте на парцели.

Планирана спратност објеката је П до П+1+Пк.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката", у размери 1:1000, у Улици др Милана Петровића дефинисане су максималне зоне изградње породичних објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Код замене постојећих објеката новим, важе исти услови регулације и изградње који су дефинисани за породично становање (објекте поставити на постојећу грађевинску линију).

Грађевинска линија се на делу простора поклапа са регулационом, јер се у већем делу простора одржао овакав тип изградње. У деловима где се грађевинска линија не поклапа са регулационом (као што је случај у улицама Ђорђа Бешлина, др Милана Петровића и др.), положај планираних објеката је на постојећој грађевинској линији.

Нови објекти својим хоризонталним и вертикалним габаритом, изгледом и обликом треба да буду у складу са широм и ужом околином. Габаритом, пропорцијама, отворима на фасади, косим крововима, примењеним материјалима и спољном обрадом, треба да се сачува визуелни идентитет ове целине.

Препоручује се примена косих кровова нагиба по узору на старе објекте.

Препоручује се примена традиционалних материјала при изградњи и реконструкцији, али је могуће користити и савремене материјале. Не препоручује се промена појединих старих елемената новим, израђеним од савремених материјала (ПВЦ или алуминијумска столарија), облагање сокли и фасада вештачким каменом, фасадном или силикатном опеком и сл., који су непримерени амбијенту.

У оквиру ове намене на посматраном простору евидентирани су објекти од значаја за заштиту градитељаког наслеђа који се налазе у Улици Николе Тесле бр.: 8, 10, 18, 20, 22, 28, 30, 32, 38 и 42. Препоручије се задржавање ових објеката који су због својих стилских одлика од великог значаја за градитељско наслеђе. Објекти у Улици Николе Тесле бр. 2, 10 и 30 задржавају се, без промене и штите урбанистичком заштитом. Остали горе поменути објекти могу се реконструисати до параметара датих овом наменом уз услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

10.3. Вишепородично становање

Планирано вишепородично становање заузима највећи део површине обухваћене овим планом.

У оквиру зоне намењене вишепородичном становању издваја се више типова оваквог вида становања:

- вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели;
- вишепородично становање у оквиру јавне блоковске површине.

10.3.1. Вишепородично становање на сопственој грађевинској парцели

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

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У улицама Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој, у приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката", у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Изузеци од овог правила су дефинисани на графичким приказима.

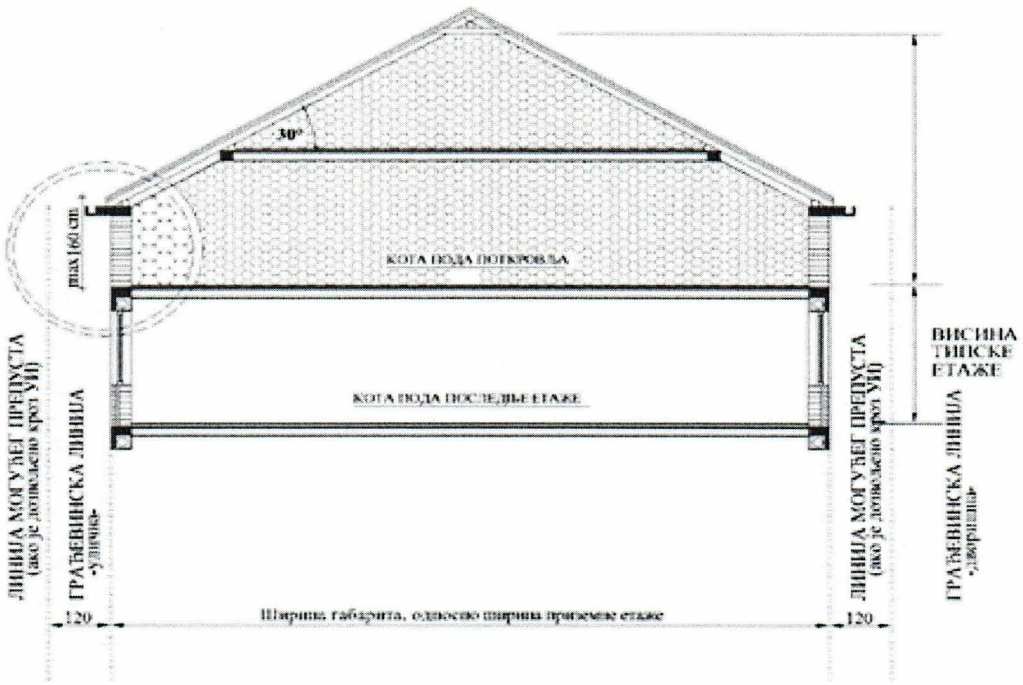
Спратност објеката од П+2+Пк до П+3+Пк за вишепородично становање средњих густина и од П+4+Пк до П+6+Пк за вишепородично становање великих густина. Изузетак од овог правила чине постојећи и планирани објекти у Улици цара Уроша чија је планирана спратност П+1+Пк.

За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Објекти уз улице: Новосадског сајма, Косанчић Ивана и Ћирпановој планирају се са већом спратном висином приземља до 4 m.

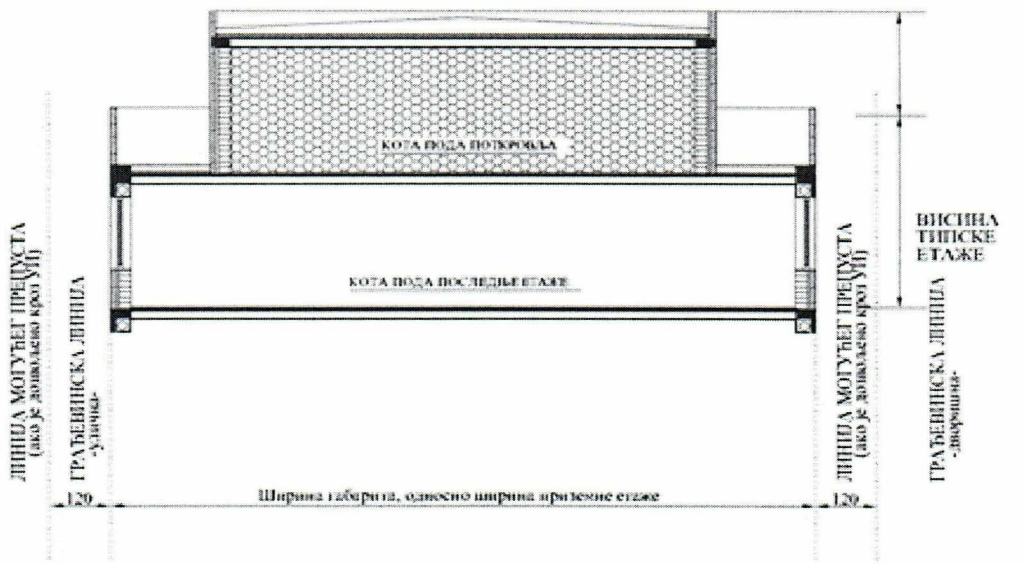
Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (максималног нагиба око 30 %), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или равним у зависности од непосредног окружења, а у складу са Сликом број 1 и Сликом број 2. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је 1,60 m.



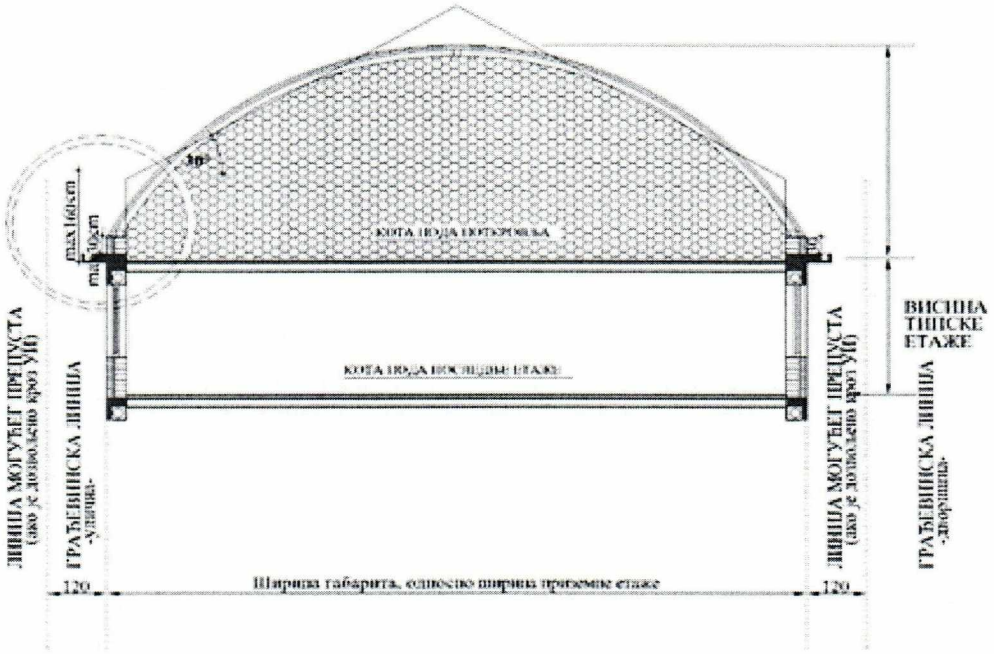
Слика број 1: **Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек**

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



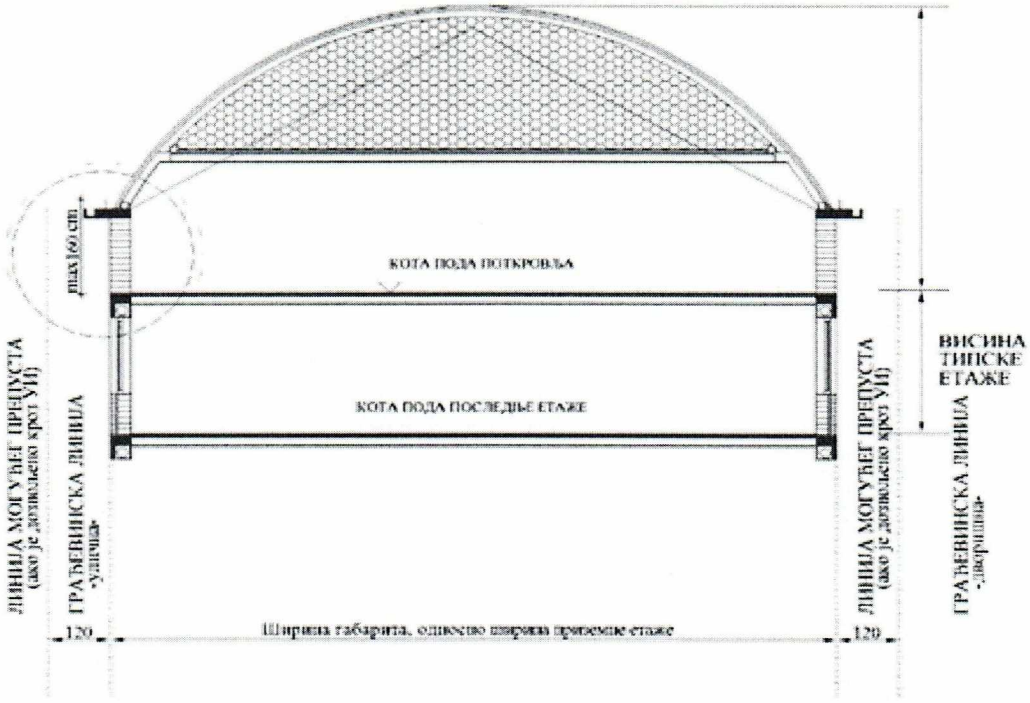
Слика број 2: **Начин формирања равног крова са кровном етажом –карактеристичан пресек**

Такође на овом простору планирају се и цилиндрични (лучни) кровови. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, а у оквиру пројекције попречног пресека косог крова са назитком од 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 3: **Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек**

Цилиндрични (лучни) кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 m, односно као описан око пројекције попречног пресека косог крова са назитком 1,6 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа.



Слика број 4: **Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком – карактеристичан попречни пресек**

Дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању.

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

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

Код намене становања максимална висина пода приземља је 1,20 cm изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објеката.

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 60 m^2 нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 m^2.

Паркирање се обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга и приземних гаража у дну парцеле, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката" у размери 1:1000, где су дефинисане зоне изградње. Извођење приземних гаража није обавезно, могуће је и извођење само отворених паркинга.

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 m² бруто површине за пословање.

Код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 × 4 m.

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

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

За пешачке или пешачко-колске пасаже који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза.

На парцелама на којима је изграђено више од једног стамбеног објекта задржава се стање и омогућава реконструкција под истим условима.

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

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност реконструкције, побољшања енергетске ефикасности, промене намене, у складу са Планом, укрупњавање стамбених јединица, постављање плитког косог крова на местима где постојећи раван прокишњава, без повећања корисне површине.

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

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

Код постојећих објеката код којих је планирана надоградња, услов за реализацију надоградње је да се обезбеде паркинг-места према условима из Плана.

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

У блоку број 9 планира се изградња вишепородичног стамбеног објекта великих густина, спратности П+5(6), повучена шеста етажа.

Планско решење предвиђа да се постојећи паркинг-простор у Улици Косанчић Ивана број 13, замени новим објектом вишепородичног становања на сопственој површини и саобраћајном површином која предтавља прилаз јавној гаражи планираној северно од посматране локације.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката", у размери 1:1000, дефинисана је зона изградње објеката.

Објекти се постављају на постојећу регулациону линију, која је истовремено и грађевинска. Планирана дубина тракта објеката је 16 m.

Планирана намена објеката је становање и становање са пословањем.

У приземљу објекта, у уличном делу тракта, палнирају се пословни простори.

У блоку 9, на парцелама бр. 7292 и 7293 КО Нови Сад, могуће је обједињавање парцела и формирање једне грађивинске парцеле. У случају формирања једне грађевинске парцеле, планира се реализација подземне гараже испод целе парцеле и две стамбене ламеле са колским/саобраћајним приступима из улица Цара Уроша и Топлице Милана, уз обавезну реализацију пасажа из Улице Топлице Милана. Због специфичног решења и затеченог стања објеката у околини, на овој локацији планирају се станови просечне површине минимум 50 m^2 нето.

10.3.2. Вишепородично становање у оквиру јавне блоковске површине

Планским решењем задржавају се постојећи објекти вишепородичног становања који се налазе на јавној блоковској површини у блоковима 1 и 11.

Задржава се постојећа намена објеката вишепородичног становања уз могућност примене режима перманентне реконструкције који подразумева побољшање услова живота и повећање рационалности коришћења у габариту објеката, реконструкцију и промене намене објеката или делова објеката из стамбене у пословање.

Могућа је изградња лифта са дворишне стране, односно на јавној блоковској површини, изван регулације улице и коридора инфраструктуре, уколико не постоји могућност да се реализује у оквиру степенишног простора. У ову сврху могућа је доградња објекта до 5 m^2, односно промена границе парцеле, у случају да је доградња на јавној блоковској површини.

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

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

10.3.3. Општеградски центар

Општеградски центар планиран је у блоковима 7 и 7б на простору дуж Футошке улице. У оквиру зоне општеградског центра планирају се објекти атрактивних садржаја из домена пословања, културе, образовања, трговине, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори и различите врсте пословања.

Становање је обавезан садржај у оквиру намене општеградског центра.

Планирана спратност објеката је П до П+3+Пк.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се креће у распону од 0 до 100 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. Објекти планирани у оквиру ове намене етапно ће добијати карактеристике центра до одговарајућег односа садржаја становања и пословања.

У приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000, дефинисана је максимална зона изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели.

При реконструкцији објеката могуће је претварање нижих етажа па и целих објеката из стамбене у пословну намену.

Постојећи објекти у оквиру општеградског центра могу се реконструисати, могућа је промена намена (тако да се не угрози становање) и промена структуре станова искључиво повезивањем јединица, не поделом.

За изградњу објеката у Футошкој улици бр. 56, 58, 62 и 64 (парцеле бр. 7441/1, 7442/2, 7443, 7445, 7446/2, 7446/1 и 7447 КО Нови Сад I), примењују се услови за изградњу наведени у подтачки „10.3.1. Вишепородично становања на сопственој грађевинској парцели“.

У Футошкој улици број 60 на парцели број 7444 КО Нови Сад I задржавају се постојећи објекти који су изграђени у претходном периоду ван планске документације. Могућа је реконструкција објеката у садашњим габаритима. За ове објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

Постојећи објекти који се налазе у Футошкој улици број 66 на парцелама бр. 7448/1 и 7448/2 КО Нови Сад I и у Улици Николе Тесле број 2 на парцели број 7449 КО Нови Сад I задржавају се. Ови објекти су евидентирани као објекти од великог значаја за градитељско наслеђе од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планом се задржавају као такви. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, и услови наведени у пододељку „5.1. Заштита градитељског наслеђа”.

10.4. Јавне службе

Предшколска установа

Постојећи комплекс предшколске установе налази се у блоку број 7б у Улици Николе Тесле, заузима површину од 0,04 ha и задржава се.

Габарит постојећег објекта је око 193 m^2, спратности П.

Постојећи капацитет дечије установе је око 40 деце.

Могућа је надоградња објекта тако да планирана спратност објекта буде П+1+Пк.

Надоградњом објекта обезбедиће се простор за око 30 деце.

Поткровље објекта се планира за потребе администрације и друге садржаје који нису намењени за боравак деце и наставног особља. Планирана висина назидка је 1,60 m.

У оквиру планираног комплекса потребно је поставити дечије игралиште, изградити површину за спортске активности и уредити зелене површине са заштитним зеленилом.

Уређење слободног простора комплекса предшколске установе планира се према следећим условима:

- формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама,
- за игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним предшколском узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен зиданом оградом максималне висине 150 cm (парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан), с тим да се према улици задржава постојећа ограда.

Основна школа

Постојећи комплекс Основне школе „Петефи Шандор“ налази се у блоку 2, у Улици Новосадског сајма број 29. Капацитет ове школе је око 1500 деце.

Планира се проширење комплекса на постојеће породичне објекте у Улици Боре Продановића, према Улици Новосадског Сајма и према породичном становању у Улици Уроша Предића, према графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:1000. Површина планираног комплекса је 1,04 ha.

Габарит постојећег објекта школе је 3629 m^2, спратности је од П+1+Пк до П+2 и ВП на делу где се налази сала за физичку културу.

Могућа је доградња објекта, тако да индекс изграђености планираног комплекса буде до 40 %, а планирана спратност до П+2.

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности основне школе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 5/19 и 16/20).

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 изградњу.

У источном делу комплекса препоручује се изградња отворених спортских терена у оквиру хортикултурно уређене зелене површине.

Комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II"

Комплекс намењен спорту и рекреацији „Партизан II" налази се у блоку 2, у Улици Уроша Предића број 6. Комплекс заузима површину од 0,88 ha са постојећим приземним објектом (ВП) и приземним помоћним објектима површине око 430 m^2.

Планира се задржавање постојећег комплекса и постојеће намене, тако да он остаје намењен спорту и рекреацији.

Планира се задржавање постојећег главног објекта са помоћним објектима у садашњем габариту и надоградња до спратности ВП+1 (високо приземље са још једним спратом изнад њега), што подразумева доградњу још једне етаже, како би се на тај начин проширили капацитети потребни за нове сале за вежбање, свлачионице и слично, које предлажу корисници простора.

Пре надоградње објекта обавезно је исходовање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, како би се уз дате смернице дало решење које неће наруши архитектонски израз самог објекта и његова заштићене фасаде.

Неизграђени делови комплекса ће се адекватно уредити и озеленити.

Начин коришћења простора и његово уређење решиће се у зависности од потреба корисника простора.

Комплекс намењен специјалној болници за реуматске болести „Јодна бања"

Комлекс намењен специјалној болници за реуматске болести „Јодна бања" налази се у блоку 6, у Футошкој улици број 68.

Овим планом се уређује североисточни део овог комплекса који обухвата планирани паркинг и изградњу црпне станице. Тачан положај саобраћајница, паркинг-места и црпне станице приказан је на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације и регулације", у размери 1:1000.

На обухваћеном простору уз источну границу комплекса, према Улици Николе Тесле налази се постојеће виско квалитетно листопадно дрвеће које је потребно задржати и заштитити у току израде планираних грађевинских радова.

Комплекс са културним, образовним и туристичким садржајима

Комплекс се налази у јужном делу Планом обухваћеног подручја, на углу Футошке улице и Улице Бранислава Нушића, док са западне стране излази и на Улицу Ђорђа Бешлина. Обухвата парцелу број 7441 КО Нови Сад I, површине 1,46 ha, на којој се налази Касарна „Др Арчибалд Рајс". Планом се овај комплекс задржава у постојећим границама."

Комплекс се налази на локацији која се налази у близини самог центра града значајне је површине и пружа различите могућности.

Планирају се намене из области културе, пословања, образовања и туризма.

Објекат (зграда за становање питомаца) који се налази у оквиру комплекса Касарне „Др Арчибалд Рајс" у Футошкој улици број 54, је у поступку за утврђивање за непокретно културно добро који је покренуо Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планира се задржавање овог објекта као и његове заштићене околине, а све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада уколико објекат буде проглашен за непокретно културно добро. Потребно је извршити валоризацију и осталих објеката на парцели и определити који се објекти задржавају.

Објекти у оквиру комплекса су у различитом стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених у различитом временском периоду. Један број објеката грађен је крајем XIX века, док су се остали дограђивали током друге половине XX века. Већи број објеката лоциран је по ободу парцеле, док се на централном делу комплекса налази мала бина са које се командовало. Такође, на платоу се налази и Споменик природе „Јаворолисни платан у Новом Саду", који се задржава уз све потребне мере заштите.

На комплексу се налази десет објеката, постављених на регулације околних улица, око централног дворишта. Објекти који су лоцирани у јужној половини комплекса, ка улицама: Футошкој и Бранислава Нушића, су спратности По+П+1+Т. На северној половини комплекса налазе се објекти ниже спратности од П до По+П+Т (таванског простор).

Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, у случају изградње нових објеката и уређења слободних површина, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта.

С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се привођење намени у области културе, образовања и туризма, као што су: културни или мултимедијални центар, галеријски простори, туристички и здравствени туризам, хостели итд.

Како је комплекс пространа и има велики део изграђене површине, планира се задржавање постојећих објеката, њихова реконструкција, или замена објеката који су конструктивно у лошем стању.

Максимални индекс заузетости комплекса износи 50 %.

Могуће је партерно уређење унутрашњег дворишта и повезивања са околним улицама, као и изградња подземне гараже за кориснике планираних садржаја у северном делу простора.

У зависности од функционално-просторног решења, цео комплекс треба озеленити у складу са планираним садржајима, уз валоризацију и задржавање постојећег квалитетног зеленила.

Уређене јавне површине и саобраћајне површине

На свим уређеним јавним површинама треба предвидети одговарајуће поплочавање, хортикултурно уређење и озелењавање и постављање урбаног мобилијара. Иако је реч о просторно независним површинама, потребно је да се постигне обликовна и стилска усаглашеност, како би се стекао утисак јединственог простора. Неопходно је обратити пажњу на комбинацију боја и облика, спратовност биљног материјала, смењивање боја у зависности од доба године, цветајући садржај итд.

Подручје обухваћено Планом је највећим делом обликовано током процеса урбане реконструкције, те је породично становање замењено објектима вишепородичног становања. Један од проблема, који се јавио као последица овог процеса, је осиромашени зелени фонд и недостатак јавних простора и јавног зеленила. Планира се постављање дрвореда у свим улицама чија ширина профила то дозвољава.

При уређењу јавних и саобраћајних површина неопходно је имати у виду саобраћајне прописе и да се садњом зеленила никако не угрози саобраћај, почев од ширине крошње у улицама, па до прегледности раскрсница.

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

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

Целина са урбанистичком заштитом простора

Ова целина се налази у источном делу простора Плана, у оквиру намена породичног становања и општеградског центра. На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000, приказана је граница ове просторне целине.

Овај режим подразумева очување културно-историјских и амбијенталних вредности, односно задржавање постојећег начина изградње – породичног становања у улицама: Николе Тесле, Мичуринове, Уроша Предића, Ненада Митрова, Паје Јовановића и Др Милана Петровића.

Евентуалну нову изградњу ограничити на истоветно породично становање типа вила или породичних стамбених објеката на парцели примерене спратности.

У оквиру ове целине нелазе се вредни објекти са списка заштите коју је утврдио Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планира се њихово задржавање до њихове појединачне обраде кроз конзерваторско-рестаураторске услове.

Нови објекти који ће се градити у овој целини својим хоризонталним и вертикалним габаритом, изгледом и обликом треба да буду у складу са околином и амбијентом. Габаритом, пропорцијама, отворима на фасади, косим крововима, примењеним материјалима и спољном обрадом, треба да се сачува визуелни идентитет ове целине.

10.5. Правила за опремање простора инфраструктуром

10.5.1. Услови за уређење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Правила уређења и правила грађења за изградњу друмске саобраћајне мреже су:

- приликом израде урбанистичких услова за саобраћајне површине, могуће су мање корекције у односу на решење приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката“ у размери 1:1000; мање корекције, могуће су само у оквиру утврђених регулација улица;
- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције паркинга, тротоара и бициклистичких стаза обавезно је задржавање и заштита здравог постојећег дрвећа;
- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције саобраћајних површина, обавезно је задржати постојеће колске и пешачке прилазе објектима;
- у оквиру регулације колских пролаза, због недовољне ширине, саобраћајну површину деле пешаци, бициклисти и моторна возила; у оквиру ове површине могуће је применити конструктивне мере за успорење саобраћаја, а на местима где постоје просторне могућности, материјализацијом каналисати површине за кретање моторних возила у ширини од 3 m;
- минимална ширина тротоара за двосмерно кретање је 1,6 m; у профилима улица које припадају примарној саобраћајној мрежи, минимална ширина тротоара је 2 m;
- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза; по правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја; раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе 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);
- минимална ширина бициклистичке стазе је 2 m и препоручује се да буде физички одвојена од осталих видова саобраћаја; бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором;
- најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне; изузетно коловози могу бити широки 3 m само у блоковским приступним улицама; радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, изузетно у приступним блоковским улицама могу износити и 3 m; на саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m; коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са елементима SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. 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), иако то на графичком приказу број 3 није приказано;

- приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05);
- паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња; 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; уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво; тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m;
- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом;
- на укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење ових укрштаја мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу (без постављања ивичњака или било каквих препрека);
- приликом изградње тротоара, не пројектовати отворене риголе за одвођење атмосферских вода са олука или других површина; за ову намену користити зацевљене одовде или риголе са решетком.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак 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 намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

10.5.2. Услови за изградњу и прикључење за водоводну и канализациону мрежу

Услови за изградњу и прикључење на водну инфраструктуру

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11–исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомер мора бити

лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

10.5.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу потребно је изградити прикључак од постојеће или планиране мреже до објекта. Уколико је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу и 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

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ УТВРЂЕНА ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за комплекс са културним, образовним и туристичким садржајима.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана А4
2. План намене површина.....1:2500
3. План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката 1:1000
4. План регулације површина јавне намене 1:1000
5. План водне инфраструктуре……. 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....1:1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила 1:1000

- Карактеристични профили саобраћајница .....1:200.

План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке 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 у целости План детаљне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/06), а План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19), План детаљне регулације Футошког парка у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 18/05) и План детаљне регулације дела Новог градског центра северно од Футошке улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 2/07), престају да важе у делу за који се доноси овај план.

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: 35-627/2019-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

1269

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Новог насеља у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата простор у северозападном делу града Новог Сада, укупне површине 198,11 ha у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, КО Нови Сад II, КО Нови Сад IV и КО Ветерник.

Границу обухвата Плана чине саобраћајнице: Футошки пут на југу, Булевар Слободана Јовановића и улице Бранислава Бороте, Симеона Пишчевића и Радомира Раше Радујкова на југоистоку, Улица Веселина Маслеше на североистоку, Булевар војводе Степе на северу, Улица Ветерничка рампа на западу и Улица Момчила Тапавице и Булевар кнеза Милоша на југозападу.

1.1. Основ за израду Плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Новог насеља у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници 8. септембра 2017. године.

Плански основ за израду Плана су План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка и 9/20) (у даљем тексту: План генералне регулације), План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 38/18, 39/18 – исправка и 60/20) и План генералне регулације простора за породично становање у западном делу града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 34/17), који су утврдили да је основ за реализацију на обухваћеном простору план детаљне регулације.

Плановима генералне регулације за простор у обухвату Плана дефинисане су следеће претежне намене: породично и вишепородично становање, општеградски центри, основне и средње школе, предшколске установе, дом за стара лица, здравствена установа, спортски парк, спортски центар, парковске површине, верски објекат, станица полиције, саобраћајне површине и трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) „Нови Сад 5 – Детелинара“.

За локалите који су утврђени Планом генералне регулације и којима су утврђена правила уређења, грађења и парцелације основ за спровођење је План генералне регулације. Планом детаљне регулације могу се утврдити правила уређења, грађења и парцелације која нису у супротности са Планом генералне регулације.

1.2. Услови и смернице из планова генералне регулације

План генералне регулације

Планом генералне регулације простор који је обухваћен Планом дефинисан је као стамбена зона Ново насеље, девета је од 11 карактеристичних просторниих целина – зона, утврђених Планом генералне регулације.

Својим највећим делом, обухваћено подручје намењено је вишепородичном становању са објектима преовлађујуће спратности П+4 (П+2 до П+14) у отвореним или полуотвореним блоковима са много зеленила, и представља специфичну просторну структуру препознатљивог идентитета.

Остале намене су садржаји општеградских центара уз главне саобраћајне правце, два комплекса за средње школе, четири комплекса основних школа, шест комплекса дечијих установа, комплекс дома за стара лица, дом здравља, станица полиције, верски објекат, простор за пијацу, спортски центри, спортски паркови и парковске површине.

План генералне регулације дефинише општа правила уређења усмеравајућег карактера и остале услове уређења простора за даљу планску разраду.

Преовлађујућа намена у зони Новог насеља је вишепородично становање, које је већим делом реализовано. Вишепородично становање је организовано у полуотвореним или отвореним блоковима, са већим слободним површинама унутар блока. На слободним површинама су изграђене блоковске саобраћајнице (колске и пешачке), паркиралишта, дечија игралишта, блоковско зеленило и простор за одмор и рекреацију. Објекти су слободностојећи, повезани у веће архитектонско-урбанистичке целине. Углавном су уједначене спратности (П+3 и П+4), осим два блока вишепородичног становања, са објектима спратности од П+8 до П+14.

Постојећи стамбени објекти се задржавају, уз потребне радове на текућем одржавању и евентуалном побољшању услова становања, као и прилагођавању другој намени (стамбена у пословну и сл). То подразумева и повећање габарита у мањем обиму (у хоризонталном и вертикалном смислу), уколико се покаже оправдано са аспекта функције, простора и окружења.

Што се тиче нереализованих простора вишепородичног становања, планира се завршетак изградње у западном делу простора (Ново насеље V) и изградња на локалитету субстандардног породичног становања, у урбанистичким блоковима 359, 360, 361, 362, 365 и 366 (тзв. насеље Тозиновац, или Мали Сателит), његовим рушењем и реконструкцијом. При новој изградњи задржава се исти принцип урбане организације као на остатку простора. Спратност нових објеката се ограничава на седам надземних етажа, односно до П+6, с тим да се у западном делу планира просечна спратност П+3 и П+4. Парцеле се издвајају под објектима, а остатак површине блока формира заједничку блоковску површину.

Породично становање задржава се у четири блока у југоисточном делу простора између Улице Стевана Христића и Булевара Јована Дучића (урбанистички блокови 376, 377, 378 и 379). То су постојећи породични објекти на парцели, грађени између 1957. године и 1974. године.

Спратност породичних објеката се планира до П+1+Пк, на постојећим парцелама, уз индекс заузетости до 50 %.

Објекти и садржаји општеградских центара планирају се у деловима објеката у виду приземних анекса, у посебним објектима и у приземљима вишепородичних стамбених објеката.

Постојеће стање карактерише реализована мрежа општеградских центара уз Булевар Јована Дучића, Булевар Слободана Јовановића и дуж Футошког пута, у облику самосталних пословних објеката као и пословних садржаја у приземљима стамбених објеката. За ове објекте важи исти режим као и за постојеће објекте вишепородичног становања. Нови објекти у дефинисаној зони линијских центара, или у оквиру претежне намене становања, уклапаће се у већ изграђену структуру.

На комплексу величине 0,9 ha на углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујкова у току је изградња православног храма са планираним звоником, парохијским домом и станом за свештенике.

У оквиру блока који се налази уз јужну регулацију Булевара Јована Дучића уредиће се комплекси намењени фудбалу, тенису, пливању и спортовима који се одвијају у дворанама. Наведени садржаји ће се употпунити комерцијалним и угоститељско-трговачким просторима, игралиштем за децу, отвореним базенима са сродним рекреативним садржајима и зеленилом. Висина објеката је до П+2, а висина спортских хала до 14 m апсолутне висине.

У стамбеној зони Новог насеља генерално се задржава принцип формирања парцела под објектима, око којих је површина јавне намене – заједничка блоковска површина.

Парцеле јавних служби, специјализованих комплекса, као и планираних парковских површина и спортских комплекса, формираће се као јединствене парцеле, уз могућност фазне реализације до формирања коначне парцеле.

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

Планирају се одређене интервенције на постојећој саобраћајној мрежи у виду повезивања улица, као и продужавања постојећих.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе, због чега се планира изградња нових блоковских и уличних паркинга.

План генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду

Планом је обухваћен део простора на углу Булевара Европе и Булевара војводе Степе који је Планом генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду дефинисан као целина 7.

Део ове целине намењен је општеградском центру, зеленим површинама, ТС и саобраћајним површинама.

За општеградски центар услови су следећи:

- садржаји општеградског центра могу бити: пословање, јавне службе, садржаји културе (друштвени дом, позориште, биоскоп, музеј, галерија), становање и слично;
- у оквиру ове намене могуће је планирати становање до 30 % укупне површине објеката;
- око 25 % површине комплекса планирати под зеленилом, а око 25 % укупне површине комплекса је намењено саобраћајним површинама (саобраћајнице и мирујући саобраћај);
- индекс заузетости је до 50 %;
- индекс изграђености је до 2;
- спратност објеката од П+2 до П+4.

Препоручује се да се за уређење овог простора распише урбанистичко-архитектонски конкурс, јер је положај локације атрактиван, с обзиром на то да се налази на углу два булевара, као и да обликовно треба да допринесе формирању модерног изгледа Булевара Европе.

1.3. Опис постојећег стања

Реализација стамбене зоне „Ново насеље“ започета је 1957. године на основу донетих урбанистичких планова. Највећи део простора намењен је вишепородичном становању, које је у великој мери и реализовано.

На обухваћеном простору постоје два локалитета породичног становања, један је предвиђен за рушење и реконструкцију (тзв. „Тозиновац“, или „Мали Сателит“), а други се задржава уз делимичну реконструкцију (блокови око Улице Иве Ћипика).

На Новом насељу су заступљени и ванстамбени садржаји (основне школе, дечије установе, дом здравља, геронтолошка установа), али њихови капацитети не задовољавају у потпуности потребе становништва и неопходно их је допунити недостајућим садржајима, за које су одређене површине већ резервисане.

У источном делу простора, у зони уз Булевар Европе, налази се широки појас слободног, неизграђеног простора.

Планом је обухваћена површина северно од Булевар војводе Степе, у продужетку блока мале привреде. На овом простору налази се ТС „Нови Сад 5 – Детелинара“ и неуређена зелена површина.

На простору између Булевара кнеза Милоша, Булевара Јована Дучића, улица Бате Бркића и Партизанских база налази се фудбалски терен, два монтажна објекта која користи Фудбалски клуб „Младост“, рукометно игралиште и пет тениских терена са објектом спортско-комерцијалног садржаја.

Простор Новог насеља је опремљен свим потребним инсталацијама, а капацитети ће се преиспитати овим планом.

Саобраћајна инфраструктура је већим делом завршена.

Јавне зелене површине су добрим делом уређене, али постоје и оне које тек треба уредити.

Ново насеље је зона изузетно погодна за становање, како због квалитеног стамбеног фонда, повољног односа изграђеног и зеленог простора, адекватних површина за паркирање и боравак на отвореном, тако и због богате понуде ванстамбених садржаја.

Оно што се може сматрати евентуалном маном обухваћеног простора јесте удаљеност од центра и других делова града, али је простор саобраћајно добро повезан, а линије јавног градског превоза су многобројне и задовољавају поребе становника.

Основну саобраћајну мрежу овог дела града чине: Булевар Европе, Футошки пут, Булевар кнеза Милоша, Булевар војводе Степе, Булевар Слободана Јовановића, Булевар Јована Дучића и Улица Бате Бркића. Булевар кнеза Милоша и Булевар војводе Степе чине део Државног пута IБ реда ознаке 12.

1.4. Циљ доношења Плана

Досадашња планска документација за простор Новог насеља претрпела је више циљаних измена ради лакше реализације планираних садржаја и усклађивања планских одредница са потребама корисника. Циљ израде Плана је преиспитивање планских решења и њихово усклађивање са садашњим стањем на терену, потребама корисника и у међувремену спроведеним изменама.

Планом се омогућава реализација садржаја којима се унапређује и побољшава квалитет коришћења обухваћеног простора.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у КО Нови Сад I, КО Нови Сад II, КО Нови Сад IV и КО Ветерник, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3077/3, 3079/2 и 852/10 на граници КО Ветерник и КО Нови Сад IV. Од ове тачке, граница у

правцу истока (КО Нови Сад IV) долази до тромеђе парцела бр. 852/10, 723/1 и 723/5, прати северну границу парцеле број 723/1, затим скреће у правцу југа прати планирану регулациону линију продужетка Улице Сомборска рампа до пресека са северном регулационом линијом продужетка Булевара војводе Степе. Даље, граница скреће у правцу истока прати северну регулациону линију продужетка Булевара војводе Степе и по граници КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV долази до тачке на тромеђи парцела бр. 683/20 (КО Нови Сад IV), 10749/2 (КО Нови Сад I) и 10496/4 (КО Нови Сад I). Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад I, прати северну границу парцеле број 10496/4 (Булевар војводе Степе) до тачке на пресеку са продуженим правцем западне границе парцеле број 10753/36. Даље граница се ломи ка северозападу, сече парцелу број 10753/37 продуженим правцем западне границе парцеле број 10753/36, затим прати западну границу парцела бр. 10753/36, 10753/35, 10755 и 10754/4, затим северну границу парцела бр. 10754/4, 10753/35, 10754, 10757, 877/2, 876/3, 875/3, 874/4, прелази у КО Нови Сад IV до тромеђе парцела бр. 874/4, 874/3 и 874/2. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати западну регулациону линију Булевара Европе, прелази у КО Нови Сад I и долази до тачке на пресеку са осовином Булевара војводе Степе. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовину Булевара војводе Степе до осовинске тачке број 9588, затим скреће ка југоистоку прати осовину Улице Веселина Маслеше и долази до осовинске тачке број 6505. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Радомира Раше Радујкова до осовинске тачке број 8758, затим скреће у правцу југоистока и долази до осовинске тачке број 9407. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранислава Бороте до осовинске тачке број 7774, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Булевара Слободана Јовановића, прелази у КО Нови Сад II и долази до пресека са осовином Футошког пута где је осовинска тачка број 392. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Футошког пута до пресека са осовином Булевара кнеза Милоша где је осовинска тачка број 1298, затим скреће у правцу северозапада, прелази у КО Нови Сад I, прати осовину Булевара кнеза Милоша и долази до осовинске тачке број 7177 која је на пресеку са осовином Улице Момчила Тапавице. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину Улице Момчила Тапавице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 731/17. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описан правац и јужну границу парцеле број 731/7, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 731/7, затим скреће у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 729/13 и 729/11 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 729/11 долази до западне регулационе линије Улице Сомборска рампа. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати западну регулациону линију Улице Сомборска рампа, прелази у КО Ветерник, до пресека са јужном планираном регулационом линијом продужетка Булевара војводе Степе. Даље, граница скреће у правцу запада, прати јужну планирану регулациону линију продужетка Булевара војводе Степе до тромеђе парцела бр. 3079/16, 3079/10 и 3077/2. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 3077/2 и 3077/3 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 198,11 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Основна и преовлађујућа намена на простору у обухвату Плана је вишепородично становање. Остале намене планиране су првенствено као компатибилне основној намени: образовање, здравство, општеградски центри, спорт, зеленило и тд. Поред основне и компатибилних намена, издваја се простор уз Булевар Европе на коме се планира општеградски центар градског значаја, као и потцелина породичног становања у југоисточном делу простора.

Подела на просторне целине одређена је постојећом и планираном саобраћајном мрежом.

Булевар Јована Дучића је доминантни саобраћајни правац исток-запад који дели цео простор на две просторне целине:

- просторна целина А – северозападни део Новог насеља, са делом простора северно од Булевара војводе Степе, и
- просторна целина Б – југоисточни део Новог насеља, насеље Сателит и породично становање око Улице Светозара Ћоровића.

Просторне целине су даље подељене на урбанистичке потцелине. Целина А дели се на шест потцелина и целина Б на још четири потцелине – укупно 10 урбанистичких потцелина (1−10).

Најмањи просторни сегмент је урбанистички блок. Номенклатура блокова је усклађена са поделом на блокове у Катастру блокова.

Планиране намене површина издвајају се према дефинисаним урбанистичким потцелинама, у складу са концептом уређења простора у обухвату Плана.

Преовлађујућа намена у простору сваке урбанистичке потцелине (осим потцелина 5 и 6, у зони уз Булевар Европе) је вишепородично становање, на парцелама издвојеним под објектима, унутар површина намењених јавним заједничким блоковским површинама. Изузетак је потцелина 10 која је намењена породичном становању. Поред ових основних намена, унутар сваке потцелине издвајају се објекти и површине јавне намене и други садржаји.

Урбанистичка потцелина 1

Потцелина садржи два урбанистичка блока (339 и 356).

У овој потцелини се, поред становања, планирају комплекси предшколске установе и основне школе који треба да опслуже западни део Новог насеља.

Од осталих објеката јавне намене изграђено је осам јавних склоништа и планира се изградња једне сутеренске јавне гараже у западном делу.

Средишњи део потцелине намењује се двема уређеним слободним површинама у намени јавни трг.

Урбанистичка потцелина 2

Потцелина садржи четири урбанистичка блока (337, 338, 338А и 340), која су углавном намењена становању.

У источном делу, у појасу уз Улицу Бате Бркића, налазе се три комплекса јавних служби: дом за старе, комплекс школе (Школа за основно и средње образовање „Милан Петровић“) и комплекс предшколске установе.

Централну површину потцелине (блок 338) заузима јавна парковска површина.

Урбанистичка потцелина 3

Потцелина садржи седам урбанистичких блокова (341 до 347), са провлађујућом наменом становања.

Блок 343, уз Улицу браће Дрињак, заузимају постојећи комплекси основне школе и предшколске установе. У северном делу блока 341 планира се објекат социјалне заштите – Центар за усвојење, као и објекат културног центра.

На целој потцелини распоређено је пет јавних склоништа.

Централни простор потцелине, као и западни део блока 347 намењени су јавним парковским површинама.

Урбанистичка потцелина 4

Потцелина садржи пет урбанистичких блокова (349 до 353).

Претежна намена потцелине је становање.

Цео блок 352, у источном делу потцелине, намењује се комплексима јавних служби: планирани комплекс основне школе, постојећа предшколска установа и планирани комплекс средње школе уз Улицу Радомира Раше Радујкова.

Уски појас уз комплекс средње школе намењује се површини за спорт и рекреацију на отвореном.

У потцелини постоји укупно девет јавних склоништа (уз сваки блок стамбених зграда).

Урбанистичка потцелина 5

Потцелина садржи два урбанистичка блока (354 и 354А).

Северни део блока 354А намењен је блоку вишепородичних објеката са заједничком блоковском површином. Остатак овог блока намењен је великој парковској површини.

Цео блок 354 (уз Булевар Европе) резервисан је за намену општеградски центар, који дели линијска уређена јавна површина – трг.

Урбанистичка потцелина 6

Потцелина садржи урбанистички блок 348А.

У овој потцелини се не планира становање као основна намена.

Западни део потцелине – блока намењен је комплексу ТС „Нови Сад 5 – Детелинара“ и јавној зеленој површини.

Источни део, уз Булевар Европе, намењује се општеградском центру и пословању.

Урбанистичка потцелина 7

Потцелина садржи шест урбанистичких блокова (357, 358А, 382А, 382Б, 383 и 384).

Претежна намена потцелине је становање.

У овој потцелини површине јавне намене издвајају се за постојеће комплексе основне школе и предшколске установе. Поред комплекса образовања, на овом простору налази се и пијаца, чији комплекс је планиран за проширење.

Мањи простор уз Булевар кнеза Милоша (блок 383) намењује се зеленој површини.

На потезу уз Футошки пут планирају се објекти општеградског центра ниже спратности.

Блок уз Булевар Јована Дучића у целости се планира за спортски центар.

У блоку 358А планирана је блоковска сутеренска јавна гаража.

Урбанистичка потцелина 8

Потцелина садржи осам урбанистичких блокова (363, 364, 366А, 367, 368, 369, 380 и 381А), са провлађујућом наменом становања.

Намене из области јавних служби које су лоциране у овој потцелини су објекат дома здравља у блоку 369 и комплекс предшколске установе у блоку 381А. Станица полиције планира се у блоку 366А.

У овој целини налази се укупно пет слободностојећих јавних склоништа и пет склонипта у саставу вишепородичних објеката.

У северном делу потцелине планира се спратна јавна гаража, а источно од Улице Бате Бркића, планира се једна блоковска сутеренска јавна гаража.

Објекти општеградског центра лоцирани су у северном делу потцелине, уз Булевар Јована Дучића.

У блоку 381А издвојене су парцеле осталог грађевинског земљишта за станарске гараже.

Урбанистичка потцелина 9

Потцелина садржи урбанистички блок 370, са провлађујућом наменом становања.

Северозападни део блока резервисан је за јавну зелену површину, унутар које се налази црква и планирају објекти парохијског дома.

Југоисточни део блока намењен је јавној уређеној површини – трг.

У блоку постоји шест јавних склоништа.

Урбанистичка потцелина 10

Потцелина садржи четири урбанистича блока (376, 377, 378 и 379).

Ови су блокови намењени искључиво породичном становању и друге се намене не планирају.

4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Концепт уређења Новог насеља, као стамбене зоне вишепородичног становања средњих и високих густина, укомпонованог са зеленилом у полуотвореним блоковима, утврђен је још на почетку формирања насеља. Ализовани и планирани садржаји јавних служби, централних функција и спортских и парковских површина у потребној мери допуњују основну намену и пружају комфор у коришћењу ове квалитетне стамбене зоне.

Овим планом се задржа и даље усмерава досадашњи плански развој Новог насеља, уз промене које доприносе квалитетнијем коришћењу простора и олакшавају реализацију појединих планираних садржаја.

Породично становање у блоковима око Улице Ива Ћипика се задржава, док се наставља планска реконструкција породичног становања насеља „Тозиновац“ („Мали Сателит“) формирањем блокова вишепородичног становања.

Блокови вишепородичног становања у највећој мери представљају завршене целине и задржавају се без промене, уз завршавање започетих целина у складу са досадашњом планском документацијом. Висина објеката у намени вишепородичног становања је разнолика и креће се у распону од П+3 до П+14, с тим да преовлађује спратност П+4 до П+5.

Зоне општеградског центра налазе се на потезима уз Булевар Јована Дучића, Футошки пут и уз Булевар Европе. Спратност објеката у овој намени планира се у распону од П+1 до П+10, са могућим висинским реперима до П+20 на потезу уз Булевар Европе.

Комплекси јавних служби део су мреже објеката јавних служби дефинисане Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) и Планом генералне регулације. Сви реализовани и планирани комплекси јавних служби се задржавају, уз могућност повећања корисне површине објеката где за то постоје услови. Спратност објеката јавних служби је од П+1 до П+4+Пк (дом за старе).

Комплекс пијаце се задржава на садашњем локалитету и планира се проширење према планираној северној граници блока. Планирана спратност објеката је до П+1.

У зони уз Булевар Европе се на површини од око 3,5 ha планира парк, чиме се у великој мери допуњују површине намењене зеленилу на подручју у обухвату Плана и у окружењу, нарочито на Новој Детелинари.

Простор спортског центра у блоку 357 планира се на површини осталих намена, уз спратност објеката до Су+П+2. На овом простору налазе се спортски терен и просторије Фудбалског клуба „Младост“, као и терени и објекти у склопу тениског центра. Поред ових садржаја, у источном блоку планира се комплекс отворених и затворених базена, а у западном делу простора спортска хала и различити простори у функцији спорта.

На целом подручју планира се мрежа зелених и дугих јавних уређених слободних површина.

У оквиру регулације Булевара Европе наспрам планираног трга у блоку 354, планира се изградња пешачко-бициклистичке пасареле која ће омогућити безбедну и комфорну комуникацију становника између Новог насеља и Нове Детелинаре. У наставку пасареле, кроз цело насеље, у правцу исток-запад, планира се зелени рекреативни коридор – озелењена пешачко-бициклистичка стаза, којом ће се повезати и активирати све зелене и пешачке површине на том потезу и омогућити динамичан и активан боравак становника на отвореном.

У оквиру регулације Булевара Европе, на источном делу саобраћајног профила који је резервисан за лаки шински превоз, планирају се подземне гараже са прилазима из Улице Веселина Маслеше, а у циљу решавања проблема мирујућег саобраћаја.

Поред наведених, планира се одређени број јавних блоковских паркинг-гаража на подручју Новог насеља.

Уз Булевар војводе Степе задржавају се четири станице за снабдевање горивом, као и ТС „Нови Сад 5 – Детелинара“ на простору северно од Булевара војводе Степе.

5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Биланс површина

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана:

- бруто 198,11 ha
- нето 135,92 ha.

Табела број 1: **Површине јавне намене**

Намена	**Површина (ha)**	**% у односу на површину грађевинског подручја**
Саобраћајне површине	**62,19**	**30,85**
Јавне службе:	**13,06**	**6,64**
- предшколске установе	4,20	
- основне школе	5,10	
- средње школе	2,90	
- дом здравља	0,20	
- дом за старе	0,46	
- центар за породични смештај и усвојење	0,20	
Пијаца	**0,32**	**0,16**
Културни центар	**0,04**	**0,02**
Станица полиције	**0,1**	**0,05**
Јавна склоништа	**1,64**	**0,83**
Јавне гараже	**0,93**	**0,46**
Спорт и рекреација	**0,31**	**0,16**

Инфраструктурни објекти: - ТС - МРС	**0,89** 0,88 0,01	**0,45**
Слободне површине: - парковске површине - зелене површине - тргови - заједничке блоковске површине	**75,36** 7,30 2,26 2,66 63,14	**38,36**
Укупно површине јавних намена	**154,84**	**77,98**

Табела број 2: **Површине осталих намена**

Намена	**Површина (ha)**	**% у односу на површину грађевинског подручја бруто**
Вишепородично становање	**23,60**	**12,02**
Породично становање	**5,16**	**2,62**
Општеградски центри	**7,70**	**3,92**
Пословање	**1,23**	**0,63**
Спортски центар	**4,57**	**2,32**
Црква са парохијским домом	**0,16**	**0,08**
Станице за снабдевање горивом	**0,77**	**0,39**
Гараже	**0,08**	**0,04**
Укупно површине осталих намена	**43,27**	**22,02**
Укупна површина у обухвату Плана	**198,11**	**100**

Планирани капацитети простора за нереализоване садржаје, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

Површине јавне намене

1) Основне школе:
   - површина комплекса (оба локалитета, укупно): 1,1 ha +1,26 ha = 2,36 ha,
   - површина објеката у основи: ~ 7.100 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: 21.300 m^2,
   - укупан капацитет школа: ~ 800 ученика (са радом у једној смени).

2) Предшколска установа:
   - површина комплекса: 5.000 m^2,
   - површина објекта у основи: ~ 1.500 m^2,
   - развијена површина објекта – бруто: ~ 3.000 m^2,
   - капацитет вртића: ~ 200 деце.

3) Средња школа:
   - површина комплекса: 1,17 ha,
   - површина објеката у основи: ~ 5.100 m^2,
   - развијена површина свих објеката – бруто: 20.400m^2,
   - капацитет школе: ~ 1.000 ученика (са радом у две смене).

4) Центар за породични смештај и усвојење:
   - површина комплекса: 2.000 m^2,
   - површина објеката у основи: до 350 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: до 1.000 m^2.

5) Културни центар:
   - површина комплекса: 700 m^2,
   - површина објеката у основи: до 700 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: до 2.800 m^2.

6) Станица полиције:
   - површина комплекса: 1.000 m^2,
   - површина објеката у основи: до 500 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: до 1.000 m^2.

7) Јавне гараже:

   а) подземне гараже у профилу Булевара Европе
   - површина објеката у основи: оквирно 17.000 m^2,
   - капацитет: ~ 410 пм (на једној етажи гараже),

б) блоковске гараже на Новом насељу

- површина објеката у основи: оквирно 8.500 m^2,
- развијена површина објеката – бруто: до 13.250 m^2,
- капацитет: ~ 1.060 пм.

Површине осталих намена

1) Вишепородично становање:
   - оквирна површина планираних објеката у основи: ~ 18.700 m^2,
   - максимаклна развијена површина објеката – бруто: ~ 31.800 m^2,
   - број станова ~ 350 (90 m^2 – бруто површина стана/60 нето),
   - број становника ~ 900 (× 2,6 чланова домаћинства).

2) Општеградски центар:
   - површина под наменом (нето): 5,81 ha,
   - површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 29.000 m^2,
   - максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 203.000 m^2 (са апроксимативном спратношћу П+6).

3) Пословање:
   - површина под наменом (нето): 1,23 ha,
   - површина објеката у основи коју је могуће остварити: до ~ 6000 m^2,
   - максимална развијена површина објеката – бруто: до ~ 18.000 m^2.

4) Спортски центар:
   - површина под наменом: 4,57 ha,
   - укупна површина објеката у основи: ~ 17.400 m^2,
   - развијена површина објеката, укупно – бруто: ~ 42.400 m^2.

5) Црква са парохијским домом:
   - површина објеката у основи: ~ 1.600 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: ~ 2.500 m^2.

6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

6.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5843/6, 5843/12, 5847, 5849, 5850/16, 5851, 5852/3, 5855/4, 5856/3, 5868, 5869, 7742/8, 7746/2, 7747/2, 7748/2, 7749/1, 7750/2, 7750/9, 7766/7, 7768/4, 7768/5, 7770/1, 7792/10, 7792/12, 7817/1, 7859/1, 7859/3, 7863/2, 7880/1, 7882/1, 7882/3, 7883/1, 7908, 7930/1, 7930/3, 7958, 7975, 7978/3, 7982/2, 7983/2, 7984/2, 7985/3, 7986/3, 7992/2, 7993/2, 8002/2, 8002/3, 8003/1, 8003/2, 8005, 8006/2, 8006/3, 8006/4, 8022/1, 8022/2, 8164/12, 8164/15, 8164/17, 8224, 8231, 8242/1, 8243/1, 8246/3, 8279/3, 8282/1, 8283/1, 8284/3, 8286/2, 8292/3, 8302/2, 8305/2, 8306/2, 8307/2, 8308/2, 8315/2, 8316, 8317/1, 8324/1, 8326/3, 8328, 8329/1, 8337, 8339/2, 8340/3, 8340/16, 8340/39, 8399/4, 10495/5, 10496/3, 10496/4, 10497/2, 10498/1, 10499/6, 10499/9, 10500/6, 10501/7, 10501/8, 10502/2, 10502/6, 10619/20, 10620/3, 10621/3, 10622/3, 10623, 10625, 10707, 10715, 10717, 10718, 10727, 10735, 10753/36, 10753/37 у КО Нови Сад I, 7793/20 у КО Нови Сад II, 701/1, 723/2, 723/3, 724/1, 725/1, 727/6, 728/11, 728/14, 728/23, 728/26, 728/29, 729/12, 729/13, 730/9, 730/18, 730/24, 731/6, 852/7, 852/8, 852/9, 853/8, 853/10 у КО Нови Сад IV, 3075/39, 3075/40, 3075/41, 3075/50, 3075/52, 3075/54, 3075/56, 3075/58, 3075/60, 3075/82, 3075/83, 3076/6, 3076/7, 3076/8, 3076/51, 3076/52, 3077/3, у КО Ветерник и делови парцела бр. 3576, 5843/5, 5853, 5854, 5855/1, 5855/2, 5857/1, 5865/1, 5865/2, 5866/1, 5867/1, 5867/3, 5870, 5872, 7740/11, 7741/1, 7741/2, 7750/14, 7797/2, 7800/1, 7800/2, 7800/3, 7818/1, 7849, 7850/1, 7876/1, 7877/1, 7879, 7959, 7966, 7967/1, 7967/2, 7974, 7976, 7977, 7979, 7980, 7981, 7991, 7992/1, 7995, 7996, 7997, 7998, 8000/3, 8002/1, 8006/1, 8006/12, 8220, 8222, 8223, 8225, 8226, 8227, 8228, 8229, 8232, 8235, 8236, 8239, 8240, 8241, 8318/1, 8319/1, 8327/1, 8340/1, 8340/6, 8340/31, 8340/38, 8399/3, 10453, 10495/3, 10495/6, 10496/1, 10496/2, 10496/11, 10497/6, 10619/9, 10619/19, 10619/21, 10619/22, 10619/23, 10620/1, 10620/2, 10620/4, 10621/1, 10621/2, 10622/1, 10622/2, 10665, 10706/1, 10714/1, 10746 у КО Нови Сад I, 2038/2, 2039/2, 2040/2, 2198/2, 7793/1, 7796/2 у КО Нови Сад II, 698/1, 723/1, 724/2, 725/2, 726/3, 726/7, 727/5, 727/7, 728/2, 728/3, 728/12, 728/13, 728/24, 728/25, 729/1, 729/2, 729/11, 731/10, 746/1, 852/1, 852/10, 853/6, 874/4 у КО Нови Сад IV, 3076/11, 3076/13, 3076/14, 3077/2 у КО Ветерник;

- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 5848/1, 5850/18, 5850/19, 7750/13, 7750/19, 7775, 7777/1, 7777/4, 7783/1, 7815/1, 7873/1, 7978/2, 7982/3, 7983/3, 7984/3, 7985/1, 7986/2, 7999/3, 8000/2, 8003/3, 8027/1, 8060/2, 8110/2, 8110/3, 8127, 8128/3, 8136/2, 8164/18, 8194/1, 8196/2, 8200/3, 8203/2, 8206/1, 8207, 8208/2, 8257/3, 8257/4, 8258/1, 8259/2, 8260/2, 8261/1, 8262, 8263/1, 8264, 8265/1, 8269, 8271/1, 8272, 8273, 8274, 8275, 8276/1, 8278/2, 8314/1, 8319/1, 8320/1, 8321/1, 8322/1, 8325/2, 8326/2, 8330/1, 8376, 8380, 10499/2, 10500/8, 10501/4, 10713, 10716/3, 10720, 10729/1, 10731, 10733/1, 10734/1, 10737/1, 10739, 10741/1 и делови парцела бр. 5850/1, 7740/12, 7741/1, 7742/3, 7750/8, 7750/14, 7770/2, 7787/1, 7787/3, 7790/2, 7792/1, 7797/2, 7800/1, 7800/2, 7800/3, 7801/1, 7818/1, 7876/1, 7877/1, 7879, 7976, 7977, 7979, 7981, 7987/1, 7991, 7992/1, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999/1, 8000/3, 8002/1, 8006/1, 8006/5, 8006/6, 8006/12, 8011, 8061/2, 8121, 8128/1, 8129, 8130, 8131, 8132, 8133, 8134, 8135, 8136/1, 8137/1, 8137/2, 8138, 8140/1, 8164/11, 8209/1, 8210, 8211, 8213, 8214, 8215, 8216, 8217, 8218, 8219, 8220, 8221, 8222, 8223, 8225, 8226, 8229, 8230, 8232, 8233, 8234, 8237, 8238, 8241, 8244, 8245, 8248/1, 8266/1, 8267/1, 8268/1, 8270, 8277, 8279/2, 8280, 8293/1, 8295, 8296, 8297, 8298, 8299, 8300, 8301, 8303, 8304, 8313/1, 8318/1, 8327/1, 8332, 8333, 8334/1, 8340/1, 8340/2, 8340/31, 8341, 8398, 10495/6, 10497/6, 10498/4, 10500/2, 10500/5, 10501/1, 10501/6, 10502/1, 10502/4,

10705/1, 10706/1, 10708/1, 10709, 10710/1, 10711, 10712/1, 10716/1, 10716/2, 10716/14, 10716/15, 10721/1, 10722, 10723/1, 10724, 10725/1, 10728/1, 10730/1, 10732/1, 10736/1, 10738/1, 10740/1, 10743/1 у КО Нови Сад I. Целе парцеле бр. 697/1, 699/1, 725/3, 726/1, 726/5, 726/6, 727/2, 727/4, 728/4, 728/6, 728/8, 728/9, 728/16, 728/17, 728/20, 728/21, 728/27, 728/28, 728/31, 728/32, 729/3, 729/4, 729/5, 729/6, 729/9, 729/10, 729/21, 729/23, 729/29, 730/4, 730/5, 730/7, 730/8, 730/10, 730/13, 730/15, 730/23, 730/26, 730/27, 730/28, 730/29, 730/41, 730/42, 731/2, 731/4, 731/16, 731/18, 731/19 и делови парцела бр. IV: 697/2, 700/1, 724/2, 725/2, 726/4, 726/7, 727/5, 727/7, 728/2, 728/5, 728/12, 728/13, 728/19, 728/24, 728/25, 729/1, 729/2, 729/11, 730/17, 730/30, 730/31, 730/39, 730/49, 730/51, 731/5, 740/1, 853/14 у КО Нови Сад IV;

- предшколска установа: целе парцеле бр. 5857/2, 8006/7, 8006/9, 8020, 8363, 8364, 8365, 10501/9, 10714/3, 10719/2 у КО Нови Сад I, 727/1, 728/7, 728/18 у КО Нови Сад IV и делови парцела бр. 8227, 8228, 8340/1, 8340/38, 10714/1 у КО Нови Сад I, 697/2, 728/5, 728/19, 853/7 у КО Нови Сад IV;

- основна школа: целе парцеле бр. 8366, 10714/2 у КО Нови Сад I, 729/8, 730/1, 730/2, 730/3, 731/1 у КО Нови Сад IV и делови парцела бр. 5857/1, 8340/6, 10714/1 у КО Нови Сад I, 697/2, 729/1, 729/7, 853/14 у КО Нови Сад IV;

- средња школа: делови парцела бр. 5857/3 и 10719/1 у КО Нови Сад I;

- дом здравља: цела парцела број 7801/4 у КО Нови Сад I;

- дом за старе: целе парцеле бр. 10705/13, 10705/14, 10705/15, 10705/16 у КО Нови Сад I и део парцеле број 10705/1 у КО Нови Сад I;

- центар за породични смештај и усвојење: делови парцела бр. 10716/1, 10716/2, 10716/15 у КО Нови Сад I;

- култура: делови парцела бр. 10716/1 и 10716/14 у КО Нови Сад I;

- пијаца: целе парцеле бр. 8006/16, 8006/17, 10498/7 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 8306/1, 8339/1, 8340/1 у КО Нови Сад I;

- станица полиције: делови парцела бр. 8133, 8136/1, 8164/11, 10502/4 у КО Нови Сад I;

- јавно склониште: целе парцеле бр. 5848/6, 5848/13, 5848/18, 5848/20, 5850/4, 5850/8, 5850/13, 7742/6, 7750/11, 7750/16, 7750/17, 7770/24, 7770/25, 7770/27, 7797/7, 7797/9, 7797/10, 8027/7, 8027/19, 8164/6, 10706/16, 10708/5, 10710/4, 10712/5, 10716/16, 10716/17 у КО Нови Сад I, 730/48, 736/3 у КО Нови Сад IV и делови парцела бр. 7742/3, 10711 у КО Нови Сад I, 697/2, 700/1, 725/2, 727/5, 730/30, 730/31, 730/39 у КО Нови Сад IV;

- јавна гаража: целе парцеле бр. 8139/1, 8139/2, 8140/2, 8141, 8142/1, 8142/2, 8212 и делови парцела бр. 8061/2, 8121, 8131, 8134, 8135, 8137/1, 8137/2, 8138, 8140/1, 8164/11, 8211, 8213, 8214, 8215, 8216, 8217, 8218, 8219, 8245, 8248/1, 8266/1, 8267/1, 10500/2, 10501/1, 10501/6, 10502/1 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 728/3, 729/1, 729/2 у КО Нови Сад IV;

- спорт и рекреација: целе парцеле бр. 5865/4, 5866/3 у КО Нови Сад I и део парцеле број 5867/3 у КО Нови Сад I;

- парковска површина: целе парцеле бр. 5852/9, 5855/3, 5865/3, 5866/2, 5867/2, 10706/17, 10706/20 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 5853, 5854, 5855/1, 5855/2, 5856/1, 5856/2, 5865/1, 5866/1, 5867/1, 10706/1, 10708/1, 10709, 10710/1, 10711, 10712/1, 10721/1, 10722, 10723/1, 10724, 10725/1 у КО Нови Сад I;

- зелена површина: целе парцеле бр. 8027/20, 8340/7 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. 8340/1 и 10753/35 у КО Нови Сад I;

- трг: делови парцела бр. 5855/2, 5856/1, 5867/1, 7740/12, 7797/2, 7800/1, 10495/6, 10619/17, 10619/21 у КО Нови Сад I, 697/2, 728/2, 728/3, 728/5, 729/1, 729/2, 729/7, 729/11, 853/14 у КО Нови Сад IV;

- мерно-регулациона станица: део парцеле број 7801/1 у КО Нови Сад I;

- ТС: целе парцеле бр. 5848/7, 5850/17, 7742/7, 7750/12, 7750/18, 7770/9, 7770/10, 7770/17, 7770/28, 7783/2, 7797/11, 7806/1, 7876/6, 7987/2, 8012, 8027/6, 8340/1, 8340/4, 8340/14, 8340/15, 8340/27, 8340/30, 8399/5, 10705/11, 10705/12, 10705/17, 10706/2, 10706/3, 10708/4, 10712/4, 10716/4, 10716/10, 10716/13, 10721/4, 10725/4, 10729/2, 10733/2, 10737/2, 10741/2, 10754/4, 10755 у КО Нови Сад I, 735/2 у КО Нови Сад IV и делови парцела бр. 5845/3, 5856/2, 5857/3, 7792/1, 7987/1, 7999/1, 8006/1, 8164/11, 8164/13, 8164/14, 8229, 8230, 8233, 8267/1, 8268/1, 8340/1, 10502/1, 10719/1 у КО Нови Сад I, 698/1, 726/3, 730/17, 740/1 у КО Нови Сад IV, и у објекту на парцелама бр. 728/3 и 729/1 у КО Нови Сад IV.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500, 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.

На осталом грађевинском земљишту постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Настале промене су углавном услед промене регулационих линија улица. На североисточном делу грађевинског подручја обухваћеног Планом, простор намењен општеградском центру подељен је границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV. Уколико се при реализацији укаже потреба припајања парцела из КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV, потребно је изменити границу тих катастарских општина.

6.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 77,84 m до 80,47 m н.в, генерално са падом од југа према северу. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 1,5 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. У оквиру слободних површина могуће је денивелисање и прилагођавање постојећем терену. Нивелете заштитних тротоара нових објеката ускладити са постојећим тереном и нивелетама постојећих и планираних саобраћајница.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

7.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом налази се у западном делу града Новог Сада и окружују га следеће саобраћајнице:

- Булевар војводе Степе са северозападне стране,
- Булевар кнеза Милоша и Улица Сомборска рампа са западне стране,
- улице: Момчила Тапавице, Футошки пут, Бранислава Бороте и Радомира Раше Радујкова, са југоисточне стране и
- Булевар Слободана Јовановића и Улица Веселина Маслеше са североисточне стране.

Друмски саобраћај

Булевар Европе, Булевар кнеза Милоша, Булевар војводе Степе, Булевар Јована Дучића и Футошки пут су магистрале које представљају део примарне саобраћајне мреже града преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Главне саобраћајнице подручја чине: Булевар Слободана Јовановића и Улица Бате Бркића. Остатак саобраћајне мреже чине стамбене, сабирне и приступне улице.

На обухваћеном простору, планирају се следеће интервенције на друмској саобраћајној мрежи намењеној за колски саобраћај:

- изградња четири коловозне траке (две по смеру) у Улици Сомборска рампа (на делу између улица Борислава Пекића и Драгослава Срејовића),
- изградња северног продужетка Улице Сомборска рампа (од Улице Драгослава Срејовића до планираног продужетка Булевара војводе Степе),
- изградња кружне раскрснице на укрштању улица Сомборска рампа, Драгослава Срејовића и планираног продужетка Булевара Јована Дучића (у правцу запада),
- повезивање Улице Бате Бркића са Футошким путем,
- повезивање Улице Анђе Ранковић са Улицом Стевана Христића,
- повезивање Улице Антона Урбана са планираним продужетком Улице Бате Бркића и
- изградња нових саобраћајница у оквиру блокова у североисточном делу овог подручја (блок ограничен улицама: Милана Јешића Ибре, Радомира Раше Радујкова, Булевар Европе и Булевар војводе Степе).

Саобраћајни проблем оптерећења Булевара кнеза Милоша (део Државног пута IБ реда ознаке 12) интензивним транзитним саобраћајем, којим саобраћа велики број тешких теретних возила, решиће се измештањем теретног саобраћаја на планирану обилазницу око Бегеча, Футога и Ветерника.

Бициклистички и пешачки саобраћај

На простору обухваћеном Планом постоје изграђене бициклистичке стазе на: Булевару Европе, Булевару кнеза Милоша, Булевару војводе Степе, Булевару Јована Дучића, Булевару Слободана Јовановића и у улицама: Футошки пут, Бате Бркића и Радомира Раше Радујкова.

На обухваћеном простору, планирају се нове бициклистичке стазе:

- у Улици Сомборска рампа,
- у северном делу регулације Улице Радомира Раше Радујкова,
- у оквиру попречног профила планираног продужетка Улице Бате Бркића и
- у овквиру попречног профила планираног продужетка Булевара Јована Дучића (у правцу запада).

У оквиру попречних профила магистрала и главних саобраћајница постоје изграђени обострани тротоари којима се одвија комфоран пешачки саобраћај. У већини стамбених, сабирних и приступних улица постоје изграђени тротоари, осим на простору Сателита где постоје саобраћајнице које истовремено користе пешаци, бициклисти и возачи моторних возила. За наведено подручје и на просторима где недостају тротоари, као и у оквиру јавних блоковских површина Планом се оставља могућност изградње тротоара иако нису уцртани на графичком приказу број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“ у размери 1:2500, или у карактеристичном попречном профилу улица.

У оквиру регулације Булевара Европе (на делу између Улице Радомира Раше Радујкова и Булевара војводе Степе) планирана је пешачко-бициклистичка пасарела која ће омогућити безбедну, комфорну и атрактивну везу становника Новог насеља и Нове Детелинаре. Позиција пасареле дефинише се на правцу између Улице Косте Рацина (Детелинара) и планираног зеленог коридора (Ново насеље). Облик и геометрија пасареле су на графичком приказу број 3.1. представљени шематски и нису обавезујући. Од пасареле, у правцу југозапада (од Булевара Европе па све до Улице Сомборска рампа), планира се „зелени рекреативни коридор“, у оквиру којег се планирају бициклистичке стазе, тротоари, трим стазе, паркови и пратећи спортски садржаји.

Стационарни саобраћај

Решавање стационарног саобраћаја планира се:

- изградњом подземне паркинг-гараже у блоку између Булевара Европе и улица: Корнелија Станковића, Веселина Маслеше и Јанка Веселиновића; капацитет гараже је приближно 160 паркинг-места по етажи;
- изградњом подземне паркинг-гараже у блоку између Булевара Европе и улица: Хаџи Рувимове, Веселина Маслеше и Јанка Веселиновића; капацитет гараже је приближно 350 паркинг-места по етажи;
- изградњом паркинг-гараже у блоку 367, у Улици браће Дроњак, спратности (Су+П+3+ паркирање на крову), капацитета приближно 50 паркинг-места по етажи;
- изградњом паркинг-гараже у блоку 339, у Улици Станоја Станојевића, (спратности Су), капацитета приближно 85 паркинг-места по етажи;
- изградњом сутеренске гараже у блоку 366А, капацитета приближно 105 паркинг-места;

- изградњом сутеренске гараже у блоку 358А, капацитета приближно 55 паркинг-места;
- у оквиру парцела планираних објеката и
- изградњом нових и уређењем постојећих паркинга на јавним површинама.

Број подземних етажа испод планираних гаража се не ограничава.

Јавни путнички саобраћај

Обухваћено подручје је добро повезано линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Линије саобраћају Булеваром војводе Степе, Булеваром кнеза Милоша, Футошким путем, Булеваром Јована Дучића, Булеваром Слободана Јовановића и Улицом Радомира Раше Радујкова. У продужетку Булевара Јована Дучића налази се привремени терминус линија 2, 8 и 9. Изградњом кружне раскрснице на укрштању улица Сомборска рампа, Драгослава Срејовића и планираног продужетка Булевара Јована Дучића (у правцу запада), кружна расрсница преузеће функцију аутобуске окретнице.

7.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа изграђена на Булевару Јована Дучића и Булевару кнеза Милоша, профила ∅ 250 mm, на Булевару војводе Степе, профила ∅ 200 mm, као и на Футошком путу где постоји доводник воде за Футог, профила ∅ 200 mm и ∅ 250 mm, Планом се у потпуности задржава.

Секундарна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама, профила је ∅ 100 mm и ∅ 150 mm, и великим делом се Планом задржава, осим дела мреже у насељу „Тозиновац“ („Мали Сателит“), која ће се постепено укидати у складу са реализацијом простора.

Планира се изградња секундарног водовода у деловима улица Милана Јакшића Ибре, Веселина Маслеше, на делу Булевара војводе Степе, у продужетку Улице Бате Бркића као и попречним улицама које излазе на њу, профила ∅ 100 mm и ∅ 150 mm.

Изградња водоводне мреже планира се и у свим осталим улицама где до сад није реализована.

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

Планом се предвиђа измештање постојеће водоводне мреже која се налази на осталом грађевинском земљишту, у постојећу регулацију улице.

Планом се омогућава измештање водоводне мреже која се налази у обухвату габарита планираних подземних гаража. Измештање водоводне мреже извршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна канализациона мрежа изграђена је на Булевару Слободана Јовановића, профила ∅ 1500 mm, у Улици Бате Бркића, профила ∅ 1000 mm као и у делу Улице сељачких буна, профила од ∅ 500 mm до ∅ 800 mm. Примарна мрежа оријентисана је на колектор на Булевару Јована Дучића, профила ∅ 250/150 cm, и Планом се у потпуности задржава. На Булевару Европе изграђена је примарна канализациона мрежа профила ∅ 1000 mm, као и секундарна профила ∅ 500 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у скоро свим постојећим улицама и Планом се задржава.

Планира се изградња канализације у продужетку Улице Бате Бркића, као и у попречним новопланираним улицама које излазе на њу. Планирани профили крећу се од ∅ 300 mm до ∅ 500 mm, и оријентисани су према постојећој примарној канализационој мрежи у Улици Бате Бркића.

У Улици Милана Јакшића Ибре, на делу Булевара војводе Степе, као и у свим новопланираним улицама предвиђа се изградња канализационе мреже, са оријентацијом на постојеће канализационе колекторе.

Планом се омогућава измештање канализационе мреже која се налази у обухвату габарита планираних подземних гаража. Измештање водоводне мреже извршити у складу са условима имаоца јавних овлашћења.

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

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 78,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 75,50 m н.в.

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

7.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“, која се налази у североисточном делу подручја. Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Већи део простора у намени становања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капа-

цитетима. За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних, ТС које су приказане на графичком приказу број 6. „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:2500, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим 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, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења. Посебно се планира следеће:

- за планиране објекте вишепородичног становања, у блоку северно од Сателитске пијаце, потребно је изградити ТС у оквиру једног од објеката;
- изградња нове ТС на погодном месту у оквиру просторног сегмента или у оквиру објекта за потребе снабдевања електричном енергијом планираних објеката на углу улица Момчила Тапавице и Сомборске рампе;
- изградња нове ТС на простору планиране гараже у западном делу подручја. Нову ТС изградити на слободној површини изван гараже или на кровној површини гараже, у зависности од самог пројектно-техничког решења самог објекта;
- изградња нове ТС у оквиру једног од објеката у југоисточном делу планираног јавног спортског центра;
- нове ТС у оквиру објеката или на парцели инвеститора за планиране објекте општеградског центра уз Булевар Европе; тачан положај ових ТС ће се одредити у даљој пројектно-техничкој документацији;
- услов за изградњу планираног објекта на парцели број 7790/2 КО Нови Сад IV је претходно измештање постојеће ТС „Славуј“ у блоковску површину, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

У обухвату Плана налазе се и трасе далековода:

- далековод број 1135 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“ и
- далековод број 1136 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“.

Према условима Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД), планиране су следеће активности:

- кабловски вод 110kV број 1266 ТС „Нови Сад 5“ – ТС „Нови Сад 7“, чија је изградња у току, а налази се у обухвату Плана;
- повезни вод за ТС 110/20 kV „Нови Сад 8“; планирана локација нове ТС је у северном делу Новог Сада, тачније уз Булевар Европе; планирано је да ТС „Нови Сад 8“ буде повезана на мрежу по систему „улаз-излаз“ на далековод 110 kV број 190А/1 ТС Римски Шанчеви – ТС „Нови Сад 2“ тако што би се са два кратка једносистемска вода пресека Al/Če 240 mm^2 увела у нову ТС (траса око 0,2 km); такође, по систему „улаз-излаз“ би се и 110kV број 1136 ТС „Нови Сад 3“ – ТС „Нови Сад 5“ увео у нову ТС посредством двосистемског вода пресека 2 x Al/Če 240 mm^2 и дужине око 2,2 km.

У случају градње испод или у близини далековода потребна је сагласност ЕМС АД, при чему важе следећи услови:

- сагласност се даје на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација;
- садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

Претходно наведени услови важе приликом израде:

- елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода; заштитни појас далековода износи 25 m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника;
- елабората утицаја далековода на потенцијално планиране објекте од електропроводног материјала; овај утицај на цевоводе, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 1000 m од осе далековода;
- елабората утицаја далековода на телекомуникационе водове (не треба ако су у питању оптички каблови); овај утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно је анализирати на максималној удаљености до 3000 m од осе далековода у случају градње телекомуникационих водова.

У близини далековода, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (ово није неопходно ако се користе оптички каблови).

Заштитини појас за подземне електроенергетске водове (каблове) од ивице рова износи 2 m за напонски ниво 110 kV. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз предходну сагласност ЕМС АД) и забрањено је измештање постојећих кабловских водова.

Кабловски водови се обично постављају у троугластом снопу или у равни на просечној дубини од 1,2 m. Постоји могућност да су каблови на мањој или већој дубини од наведене. На захтев се достављају подаци о дубини полагања кабла, дубини рова, ширини рова, као и остали технички подаци од интереса.

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, потребно је анализирати индуктивни утицај на максималној удаљености од 1000 m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, потребно

је анализирати на максималној удаљености од 3000 m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (рекострукцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребно је да се:

- приступи склапању уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између ЕМС АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода;
- о трошку инвеститора планираних објеката потребно је да се уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави ЕМС АД на сагласност;
- о трошку инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода;
- пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници ЕМС АД.

У постојећим коридорима далековода се могу изводити санације, адаптације и реконструкције због потреба интервенција или ревитализације система.

За планиране објекте вишепородичног становања, у блоку северно од Сателитске пијаце (источни део блока 382А), потребно је изградити ТС у оквиру једног од објеката.

За планиране објекте општеградског центра уз Булевар Европе нове ТС ће се градити у оквиру објеката или на парцели објекта. Тачан положај ових ТС ће се одредити у даљој пројектно-техничкој документацији.

Услов за изградњу планираног објекта на парцели број 7790/2 КО Нови Сад IV је претходно измештање постојеће ТС „Славуј“. Ову ТС је потребно изградити као компактну (полуукопану) на погодном месту у оквиру регулације улице Светозара Ћоровића, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

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“.

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

Такође се планира изградња подземног 110 kV кабла од ТС „Нови Сад 7“ до ТС „Нови Сад 5“ дуж Булевара Слободана Јовановића, и улица Бранислава Бороте, Симеуна Пишчевића и Милана Јешића Ибре. За потребе изградње овог кабла донет је посебан план детаљне регулације.

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко градске гасне мреже (ГГМ) која је изграђена на обухваћеном подручју и која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице „Иве Ћипика“. Из гасификационог система ће се снабдевати објекти породичног становања, здравства и вишепородичног становања мањих густина, као и мањи пословни комплекси. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

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

Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана 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 производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

(Хидро) Геотермална енергија

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

искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

7.4. 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 идр.).

Грејна инсталација сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом обавезно мора бити опремљена уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

7.5. Електронске комуникације

Подручје у обухвату Плана ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на земљишту осталих намена, као и на површини јавне намене, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на површини јавне намене, 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).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви за постављање будуће инсталације електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

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

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

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

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

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

8.ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Целокупан простор Новог насеља прожимају различите категорије зеленила. Поред јавног зеленила (уличног, блоковског зеленила, паркова, скверова), издвајају се зелене површине око објеката јавних служби, зеленило образовних установа (дечије установе, школе и сл), зеленило у оквиру намене општеградског центра (пословни и комерцијални објекти), зеленило спортског центра и др.

Концепт озелењавања ослања се на постојеће зеленило, које се у највећој мери задржава, уз неопходну допуну и негу, и допуњава новим зеленим и парковским површинама.

Постојеће зеленило

Велики је значај и заступљеност категорије јавне зелене површине у оквиру отворених блокова вишепородичног становања. Оно прожима готово све стамбене блокове, а са дворедима је међусобно повезано и чини велики зелени фонд. С тога је постојеће квалитетно зеленило потребно сачувати, уз неопходне мере неге и допуну одговарајућом вегетацијом, како би оно остварило одговарајућу естетску и функционалну улогу.

Слободне површине унутар комплекса школа и дечијих установа су озелењене квалитетном разнородном вегетацијом. Планира се допуна заштитног зеленог појаса.

Уређење слободних површина у оквиру централних функција треба допунити поставком декоративне вегетације у комбинацији са елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара (клупе, одморишта, фонтане, степенице, подзиди и сл.).

Све саобраћајнице на простору Новог насеља прате квалитетни једноструки, или двоструки, обострани дворореди. Дворореди, поред своје основне заштитне, треба да испуне и улогу повезивања свих категорија зеленила у јединствену зелену мрежу града. Планира се њихово задржавање уз неопходну допуну и одржавање.

Велику вредност представљају паркови у оквиру стамбених блокова као основна категорија зелених површина. Они се Планом задржавају, уз могућност уређења додатних садржаја за активан боравак на отвореном (спортска и дечија игралишта, рекреативне површине и сл.). у складу са тим, планира се додатно озелењавање, поплочавање стаза и и опремање парковским мобилијаром.

Планирано зеленило

На целом простору Новог насеља планирају се нове зелене површине, дечија игралишта, пешачки платои, променаде, тргови, простори за рекреацију са неколико спортских терена, као и нове категорије зеленила (зелени кровови, зеленило гаража и сл.). При озелењавању ових површина треба користити квалитетну вегетацију. Поред постојећих, планирају се нове зелене и парковске површине.

Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати, уз режим текућег одржавања. На деловима где је прегуст склоп треба извршити проређивање.

Просторе где је лош приступ и осветљење, неуређене платое, дечија игралишта, одморишта и сл., кроз уређење треба учинити привлачнијим и приступачнијим. Новоформиране зелене површине са младом вегетацијом треба брижљиво неговати да би достигле свој биолошки оптимум.

Улично зеленило

Све улице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Улице са широким профилима треба да садрже двоструке двостране и троструке дрвореде од масивног дрвећа и зелене травнате траке. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

На ширим деловима улица, у појасу тротоара, формирати мање скверове или тргове. Ове просторе потребно је партерно уредити и допунити декоративном вегетацијом, озелењеним жардињерама и потребним урбаним мобилијаром.

Озелењавање паркинг-простора

На постојећим паркинг-просторима потребно је допунити упражњена места садницама исте врсте, а нове паркинге треба покрити крошњама листопадног дрвећа на растојању 8–10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво).

Паркинг-просторе унутар стамбених блокова обавезно је уоквирити густим шиблјастим растињем, ради онемогућавања лаког приступа деци простору намењеном за паркирање возила.

Кровне површине планираних гаража, поред уређења спортских садржаја и дечијих игралишта, предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкције у великој мери намеће и тип озелењавања.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози.

Зеленило комплекса јавних служби

Концепт уређења школских дворишта и дечијих вртића треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућава лако одржавање и несметано кретање деце. Уређене зелене површине треба да заузимају најмање 40 % површине комплекса. Заштитни појас зеленила оформити линеарном поставком дрвореда, или групном садњом дрвећа различите спратности, ободом целог комплекса. У оквиру комплекса школских и предшколских установа, дворишни простори треба да су опремљени садржајима за игру деце, као и просторима и садржајима за физичко

васпитање деце. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, оним које не садрже израштаје у облику бодљи и отровних бобица.

Комплекси других јавних служби озелењавају се у складу са функцијом, високим и ниским растињем, травним површинама и декоративном цветном вегетацијом.

Парковске и зелене површине

Постојећи линеарни паркови, један у блоку 338 и други у блоковима 344, 345 и 346 (сваки око 1,4 ha), озелењени су као јединствена целина – парковска површина, и као таква се задржава. Треба формирати двоструке дрвореде (променаде) који би повезали зеленило унутар блокова са новим групацијама дрвећа и отвореним ливадама за игру деце и одмор одраслих. При уређењу ових простора треба користити елементе партерне архитектуре и опреме за дечија игралишта. Овако озелењен простор требао би да се повеже дрворедима (променадом) са зеленилом комплекса школа и дечијих установа.

У блоку 354А планиран је линијски пејзажни парк површине око 3,5 ha према правилима дефинисаним Планом генералне регулације и урбанистичким пројектом.

Планира се мања парковска површина у блоку 347 (преко пута дома за старе), окружена стамбеним блоковима и широким саобраћајницама (~ 1,3 ha). Озелењавање треба да се базира на правилном распореду декоративне високе вегетације, партерног уређења и парковског мобилијара. Део ове парковске површине је ограђен и намењен за простор за истрчавање паса, опремљен је са елементима за њихов боравак и игру.

Посебно уређење заслужује зелена површина око храма (блок 370) који је још увек у изградњи. Овај простор треба да буде парковски уређен декоративним вредним стаблима и богатом партерном обрадом.

На зеленој површини уз ТС 110/20 kV „Нови Сад 5 – Детелинара“ (блок 348А) зеленило је могуће подићи у ширини 30 m од саме ограде ТС. Формирати зелени заштитни појас са дрвећем различите спратности.

На зеленој пврши у блоку 363 планира се уређење у смислу формирања простора за игру деце, отвореног спортског терена и декоративног озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража

Простор изнад укопане гараже планира се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима. 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 префорираним страницама (отвори пречника 150 mm).

Простор се опрема стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја, у оквиру кровног врта предвиђени су простори за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном и кошаркашког терена. Око кошаркашког терена планира се поставка заштитне ограде (h = 4 m) урађене од челичне, поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (Partenocissus tricuspidata – Партеноцисус и различите сорте Hedera helix – бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

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.

Зеленило блокова вишепородичног становања (заједничке блоковске површине)

Поставка зеленила у оквиру планираних стамбених блокова одликује се поставком краћих дрвореда уз пешачке стазе, а јужне и западне фасаде објеката заштитиће се од превелике осунчаности садњом високих и пирамидалних форми дрвећа. Делове према саобраћајницама и паркинзима одвојити поставком дрвећа у комбинцији са разним врстама шибља. У отвореним деловима блоковског простора намењена су места за окупљање станара и игру деце.

У блоковима предвиђеним за рушење („Мали Сателит“) треба сачувати квалитетна стабла и обезбедити их од будућег градилишта, а то се односи и на дрвореде и паркинг-просторе.

Зеленило у оквиру других намена

У оквиру блокова општеградског центра уз Булевар Европе зеленило ће бити распоређено у складу са наменом и структуром објеката на парцели, што ће се дефинисати урбанистичким пројектом. Биће заступљени различити видови озелењавања (декоративно зеленило на травнатим површинама, озелењене жардињере, кровни врт, вертикално озелењавање и сл.), као и декоративно високо и жбунасто растиње.

На комплексу пословања у залеђу Булевара Европе (блок 348А), ободом комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса који треба да се формира од обликованих форми стабала високог листопадног и четинарског дрвећа. Паркинг-просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања. Минимална површина под зеленилом у овим блоковима треба да буде 25 % површине комплекса, од чега пола високог растиња.

Зеленило спортског центра треба да буде распоређено на такав начин да су обезбеђени услови за заштиту од негативних утицаја спољашње средине. Потребно је да најмање 50 % слободне површине парцеле буде под зеленилом, од чега пола високог растиња. Обавезно је формирање зеленог заштитног појаса ободом целог спортског центра ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра.

Планирани простори за одређене намене (школе, пословање и др.) могу се привремено озеленити до привођења одређеној намени, а касније то зеленило укло-

пити у нова решења. На овај начин би се добио већи зелени фонд насеља, уместо запуштених и закоровљених ледина. Касније у етапама могуће је нека од ових стабала пресадити на просторе намењене за планско озелењавање (стамбени блок, паркинзи, дрвореди).

Приликом садње зеленила 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 наглашеном естетском наменом.

Забрањена је садња инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

9.1. Мере очувања природних добара

На простору у обухвату Плана, у дворишту Основне школе „Милош Црњански“ у Новом Саду, налази се стабло платана (Platanus acerifolia willd), које је Решењем број 501-696/2020-I-9 („Службени лист Града Новог Сада“, број 20/02), стављено под заштиту као значајно природно добро – споменик природе III категорије (у даљем тексту: споменик природе).

Површина споменика природе је пројекција крошње платана на земљу, пречника 23 m, а укупна заштићена површина око споменика природе је 415,26 m².

На споменику природе успоставља се III степен заштите и прописују се следеће мере и услови заштите:

- забрањују се било какве радње које би нарушиле и измениле данашњи изглед стабла и довеле у питање његов биолошки опстанак; депоновање смећа у близини стабла; паркирање возила уз стабло; ложење ватре и укуцавање било каквих предмета у стабло;
- потребно је спроводити све биолошко-техничке мере заштите стабла, уз сагласност Покрајинског завода за заштиту природе.

Такође, на обухваћеном простору утврђује се обавеза налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном министарстрву у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

9.2. Мере очувања културних добара

На простору у обухвату Плана нема утврђених непокретних културних добара ни евидентираних добара која уживају претходну заштиту.

У документацији надлежног, Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада забележени су подаци о једном потенцијалном археолошком локалитету. Такође, стручна служба Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада издваја као изузетан, објекат савремене архитектуре, објекат у Улици Стевана Хладног број 1, за који предвиђа посебне услове заштите.

Мере заштите објеката

Објекат у Улици Стевана Хладног број 1, спратности П+2, грађен је за Друштвени дом 1970. године, пројектован од стране архитекте Душана Крстића. Објекат се у стручним круговима сматра за једно од највреднијих савремених архитектонских дела Новог Сада. Складном комбинацијом материјала и јединственом формом представља вредан стилско-архитектонски пример који завређује пажњу и труд да се сачува.

У складу са наведеним, мере заштите објекта подразумевају следеће:

- очување вертикалног и хоризонталног габарита објекта, материјализације и основног волумена;
- уређење околног простора у складу са вредностима објекта, тако да се истакну његове просторне карактеристике;
- увођење и замена свих врста инсталација, као и увођење нових санитарних чворова, тако да се не наруши основни конструктивни склоп;
- пренамена простора и мање измене унутрашњег функционалног распореда могу се спровести искључиво у складу са оригиналним пројектантским решењем, користећи лаке грађевинске материјале;
- забрањује се извођење грађевинских и других врста радова који могу утицати на статичку стабилност објекта;
- редовно одржавање и реконструкција свих сачуваних оригиналних елемената у екстеријеру и ентеријеру;
- монтажу спољних јединица клима уређаја, постављање рекламних ознака или других табли са обавештењима, извести уз минимум оштећења фасадног платна, а распоред наведених елемената ускладити са архитектуром објекта, водећи рачуна о очувању његове ликовности;
- за све комплексније грађевинске интервенције обавезно је консултовати надлежни завод заштите споменика културе.

Мере заштите археолошких локалитета

Локалитет број 7, у Улици Милеве Марић, откривен је приликом заштитних археолошких истраживања и ископавања 1994–1995. године, на траси изградње топловода. Пронађени су остаци средњевековног насеља и гробља.

Предвиђају се следеће мере заштите потенцијалног археолошког локалитета:

- дефинише се простор око Улице Милеве Марић као зона потенцијалних археолошких локалитета, скелетних налаза и некропола (обухват дефинисан на графичком приказу број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500);
- уколико инвеститор, на простору у обухвату Плана, наиђе на археолошко налазиште или предмете, одмах мора обуставити радове, оставити налазе у положају у коме су нађени и обавести надлежну службу заштите;
- у случају проналаска археолошких остатака, надлежни завод за заштиту споменика културе утврдиће даљи надзор земљаних радова на објекту и мере техничке заштите.

9.3. Мере очувања историјског наслеђа

У источном делу простора у обухвату Плана, западно од Булевара Европе и паралелно са њим, налази се постојећи колосек железничке пруге. Пруга се не планира у функцији железнице, али се планира њено задржавање као значајан део историјског наслеђа града. Колосек пруге се задржава и уклапа у урбанистичко решење и уређење планираних блокова уз Булевар Европе.

Колосек се планира као саставни део партерног уређења, а може имати функцију уређења слободног простора, туризма, рекреације, угоститељства и сл.

Дефинишу се следећи услови очувања и инкорпорације:

- обавезно је очување профила пруге у ширини минимално 8 m (по 4 m од осовине колосека са обе стране) и висини најмање 5 m; овај профил пруге се не сме ограђивати (позиција и ширина профила су дефинисане на графичком приказу број 3.1.)
- шине и прагови пруге се задржавају,
- могуће је градити објекат изнад и око пруге с тим да се обезбеди отворен – слободан простор – пазаж минималних димензија 8 × 5 m,
- унутар заштитне зоне – профила пруге, могуће је постављати лаке мобилне елементе партерног уређења (клупе, столови, парковски мобилијар на точковима, вагони и сл), водене и озелењене површине или исталације, справе за вежбање и сл., али тако да се очува визура на профил пруге,
- на укрштањима пружног колосека са друмском саобраћајницом обавезно је задржавање елемената пруге и њене опреме (нпр. меахнизам пружне рампе), уз уклапање које треба да обезбеди несметано кретање пешака, бициклиста и моторних возила.

10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

10.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију чини:

- старији речни нанос; глиновито песковит: до извесног степена консолидован.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на алувијалном наносу – карбонатни, и
- чернозем на алувијалном наносу – излужени.

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје у обухвату Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +- 1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

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 од 0,81 до 1,31 m/s.

10.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

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

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

На обухваћеном простору се не налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења се не прате. Мониторинг је успостављен у дворишту вртића „Гуливер“ у Улици Бате Бркића, где се врши мерење само буке.

На простору у обухвату Плана, заштита и унапређење квалитета животне средине, спроводиће се у складу са начелима Закона 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).

У обухвату Плана се налазе четири станице за снабдевање горивом (уз Булевар војводе Степе), те је неопходно одржати ефикасан систем заштите од пожара.

Постојеће станице за снабдевање горивом морају поштовати све прописане стандарде заштите животне средине и важеће прописе како би се сачувао кавалитет животне средине за ову врсту делатности.

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

Мере заштите ваздуха

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

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Футошки пут, Булевар кнеза Милоша, Булевар војводе Степе) па услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем саобраћаја (решавање проблема стационарног саобраћаја који тренутно представља велики проблем) и озелењавањем слободних простора.

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

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

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

Мере заштите од буке

На простору у обухвату Плана, очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животној средини.

Мере заштите од буке усклађене су са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), односно са прописима који регулишу ову област.

Ради превенције, али и заштите од прекомерне буке успостављен је мониторинг који се налази у дворишту вртића „Гуливер“, у Улици Бате Бркића број 1. На основу измерених вредности закључено је да измерени нивои дневне и ноћне буке, благо прелазе дозвољене граничне вредности. Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја могуће је успешно извршити формирањем зелених површина дуж саобраћајница.

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 са прописима који регулишу ову област.

Мере заштите земљишта

Праћење квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контрослисати 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 спречавање одлагања отпада на местима која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

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

Мере заштите вода

Заштита вода на обухваћеном простору остариће се у складу са Законом о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), и другим прописима из ове области.

Поступање са отпадним водама биће у складу са Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

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 отворене канале атмосферске канализације, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

Технолошке воде које настају при раду станице за снадбевање горивом, могу се испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на 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.

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

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

Управљање отпадом

Поступање са отпадним материјама треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

На обухваћеном подручју одлагање отпада се врши у контејнерима који су адекватно обележени, који задовољавају захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. На основу Правилника 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 поставаљање 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).

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског 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.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од поплава

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

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

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти, као и постојећи који се реконструишу или дограђују, морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Објекти за заштиту становништва

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

Простор у обухвату Плана покривен је мрежом јавних склоништа и склоништа у оквиру вишепородичних објеката. Становништву су на располагању укупно 44 склоништа основне заштите отпорности 100 и 200 кРа натпритиска.

У постојећим објектима који немају склоништа, за склањање људи, материјалних и културних добара користиће се постојеће подрумске просторије и други погодни подземни објекти, прилагођени за заштиту, на начин, и према условима надлежног министарства.

При изградњи планираних објеката јавних служби, стамбених и пословних објеката, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

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

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

12.1. Правила за формирање грађевинске парцеле

На највећем делу простора који се спроводи на основу овог плана постојећи блокови су формирани као јединствене парцеле јавне намене – заједничке блоковске површине, унутар којих се издвајају парцеле осталих намена под објектима вишепородичног становања или централних функција. Оваква парцелација се задржава, уз могуће минималне корекције парцела у случајевима дефинисаним Планом.

Парцеле планираних објеката вишепородичног становања такође ће се формирати под објектом, односно ламелом, осим стамбеног блока северно од парка (урбанистички блок 354А), који ће се формирати као једна или две парцеле (приближно једнаке површине) остале намене.

У зони породичног становања задржава се постојећа парцелација, уз могућност укрупњавања – припајања две или више парцела. Уситњавање парцела се не планира.

За све планиране објекте и комплексе јавне намене формира се парцела под објектом или за комплекс. За комплекс се не условљава формирање грађевинске парцеле за реализацију планираних садржаја.

У намени општеградског центра уз Булевар Европе, блокови 1 и 2 формираће се као јединствене грађевинске парцеле, док блок 3 може да се подели на две парцеле, приближно једнаке површине, што ће се прецизирати урбанистичким пројектом. У блоку 348А, у намени општеградског центра могуће је формирати највише две парцеле, које дели граница између КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV.

За комплекс намењен пословању (у блоку 348А) формира се јединствена парцела, у складу са графичким приказима број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“ и број 4. „План регулације површина јавне намене“, оба у размери 1:2500.

У намени спортски центар задржавају се постојеће четири парцеле.

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

Парцеле намењене јавним гаражама издвајају се под габаритом објекта, унутар заједничких блоковских површина.

12.2. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

12.2.1. Објекти јавне намене

Општа правила одржавања и доградње постојећих објеката јавне намене

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

На свим објектима који не задовољавају противпожарне услове или нормативе за приступачност особама са посебним потребама могуће је доградити рампе, степеништа, лифтове и друге елементе објекта неопходне да се задовоље наведени важећи нормативи и стандарди, а на начин да се не угрожава постојећа комуникација и инсталације у окружењу објекта. Условљава се припајање земљишта под дограђеним делом парцели објекта.

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

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

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

Предшколске установе

Постојећи објекти

У случају потребе за проширењем просторног капацитета постојећих предшколских установа, Планом се омогућава доградња до индекса заузетости 30 % и надзиђивање објеката предшколских установа које до сада нису надограђене, до спратности П+1, у складу са графичким приказом број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500.

Планирани објекат предшколске установе у Улици Милеве Марић

У урбанистичком блоку 339 (западни део Новог насеља) планира се изградња предшколске установе, спратности до П+1. Планирана површина комплекса предшколске установе износи 0,5 ha. Планира се укупна бруто површина објекта око 3000 m^2, а капацитет је 300 деце. Максималан индекс заузетости планиране парцеле износи до 30 %.

Грађевинска линија новог објекта мора бити удаљена најмање 8 m од регулационе линије Улице Милеве Марић, а најмање 10 m од осталих регулационих линија комплекса.

За комплексе предшколске установе дефинише се и следеће:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала и справама за игру прилагођеним узрасту,
- најмање 50 % слободне површине парцеле мора бити под зеленилом, од чега половина жбунастог и високиг растиња, и
- комплекс мора бити ограђен оградом, чија висина ће се одредити према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Основне школе

Постојећи објекти

У случају потребе за проширењем просторног капацитета постојећих основних школа, могуће је доградити и надоградити до спратности П+2, и до индекса заузетости 30 %, у складу са графичким приказом број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500. Уз поштовање истих правила могућа је потпуна или делимична замена постојећих објеката школе, уз могућност фазне реализације изградње и рушења, тако да постојећи објекти остану у функцији док се нови не изграде.

Планирани објекти

Планирају се два комплекса основних школа, у блоку 339 (западни део Новог насеља) и у блоку 352 (источни део Новог насеља).

Планирана површина комплекса школе у блоку 339 је 1,1 ha, и планира се за капацитет до 800 деце, уз рад школе у две смене, односно до 450 деце са радом у једној смени.

Планирана површина комплекса школе у блоку 352 је 1,26 ha, и планира се за капацитет до 900 деце, уз рад школе у две смене, односно до 500 деце са радом у једној смени.

Планирана спратност објеката је до П+2, а индекс заузетости се ограничава на 30 %. Максимална зона изградње објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.1.

Препоручује се израда урбанистичког пројекта за реализацију комплекса основне школе.

За комплексе основних школа дефинише се и следеће:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- најмање 50 % слободне површине парцеле мора бити под зеленилом, од чега половина жбунастог и високиг растиња, и
- комплекс мора бити ограђен оградом чија висина ће се одредити према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Средње школе

Постојећи објекти

Постојећи комплекс Школе за основно и средње образовање „Милан Петровић“ налази се у блоку 338А, на комплексу површине 1,17 ha. Као специјална установа, школа обезбеђује основно и средње образовање ученика, у оквиру јединственог комплекса.

Постојећа спратност трактова објекта је П и П+1, са анексом у централном делу објекта спратности ВП. Планом се омогућава надоградња приземних трактова до спратности П+1.

Планирани објекти

Комплекс намењен средњој школи планира се у блоку 325 (источни део Новог насеља), на површини од 1,71 ha. Максимални капацитет комплекса је 1300 ученика, а оптималан 900 до 1000 ученика, са радом школе у две смене.

Планирана спратност објеката је до П+3, а индекс заузетости се ограничава на 30 %. Максимална зона изградње објекта дефинисана је на графичком приказу број 3.1.

Услов за реализацију новог комплекса је израда урбанистичког пројекта.

За комплекс средње школе дефинише се и следеће:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- најмање 50% слободне површине парцеле мора бити под зеленим површинама, од чега половина жбунастог и високог растиња;
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом чија висина ће се одредити према Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Дом здравља

Постојећи објекат дома здравља, спратности П+2, могуће је надоградити за једну етажу. Хоризонтални габарит објекта се задржава без промене. Задржава се парцела под објектом.

Дом за старе

Објекат дома за старе се налази у блоку 337. Објекат се задржава у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту. Парцела је формирана под габаритом објекта, са унутрашњим двориштем које припада тој парцели.

Центар за породични смештај и усвојење

Центар припада делатности социјалне заштите. Комплекс површине око 0,2 ha планира се у северном делу блока 341.

Планира се изградња објекта за потребе Центра за породични смештај и усвојење на углу улица Браће Дрењак и Сељачких буна, у урбанистичком блоку 341. Објекат је спратности до По+П+2.

Основ за реализацију је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

Културни центар

Планирани објекат у блоку број 341, на углу улица Бате Бркића и Сељачких буна, намењује се културном центру. Планира се на парцели под објектом, у оквиру заједничке блоковске површине, димензија дефинисаних на графичком приказима бр. 3. и 4. Спратност објекта је до По+П+2+Пк или повучена последња етажа. Основ за реализацију је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

Пијаца

У источном делу блока 382Б планира се комплекс пијаце, површине око 0,35 ha. Планира се проширење постојећег комплекса и изградња и уређење садржаја и простора у складу са дефинисаним правилима и планираном саобраћаном матрицом.

Постојећи објекти планирају се за рушење.

Пијаца ће се организовати као зелена пијаца са пратећим садржајима у функцији пијаце, тако да је у оквиру ње потребно организовати:

1. продајни простор за:
   - воће, поврће и њихове прерађевине,
   - месо, месне прерађевине, рибу,
   - индустријско-прехрамбене производе,
   - млечне производе, јаја, хлеб и пециво и
   - остало;
2. магацински простор;
3. приручни складишни простор;
4. простор за угоститељство и занатство;
5. комуникације;
6. паркинг-простор за запослене и посетиоце.

Обавезни садржаји пијаце су чесма, довољан број хидраната, санитарни чвор, простор за контролну вагу и простор за смештај контејнера или других типова посуда за одлагање смећа.

Саставни део комплекса пијаце (изван ограђеног пијачног продајног простора) је зелена декоративна површина на углу Улице Бате Бркић и режијске саобраћајнице уз Футошки пут.

Могућа је фазна реализација комплекса на начин да се у првој фази на планираном комплексу пијаце формирају две парцеле чија граница прати границу парцела бр. 8340/1 и 8006/1 и њен продужен правац, што се поклапа са јужном линијом коловоза Улице Стевана Хладног. Након стицања одговарајућих услова, утврђује се обавеза да се у другој фази ове две парцеле обједине у једну.

Пијаца се може реализовати као отворена или затворена.

Тип отворене пијаце обухвата отворени и затворени простор који ће се организовати тако да се затворени простор пијаце планира у објектима формираним по ободу комплекса (око отвореног простора пијаце) и то у деловима комплекса који се пружају уз ободне регулације.

Затворен простор пијаце чине пословни простори – продавнице које су у непосредној функцији пијаце. Препоручује се да се продавнице у објектима уз Улицу Бате Бркића оријентишу обострано, а у осталим објектима према унутрашњем простору. Спратност објеката је П до П+1 када се продајни простор организује у приземљу објекта, док је могућност изградње спрата планирана за продајни простор или магацин. Поред садржаја у функцији пијаце, могуће је делове затвореног простора наменити садржајима угоститељства и занатства (уколико за таквим садржајима постоји потреба) и простору за службу која управља пијацом. Могућа је изградња подрума у циљу решавања стационарног саобраћаја или потребног магацинског простора.

Отворени простор обухвата средишњи део комплекса са тезгама зелене пијаце (пијачне тезге са надстрешницама). Имајући у виду климатске карактеристике овог подручја, препоручује се наткривање простора зелене пијаце како би се побољшали услови њеног функционисања.

Пијаца мора задовољити одређене санитарно-хигијенске услове. Простор мора бити заштићен (ограђен), уређен, асфалтиран или поплочан материјалима који су отпорни на оштећења, погодним за лако чишћење и одржавање.

Мирујући саобраћај решити на парцели корисника.

Могућа је изградња подземних или сутеренских гаража под условом да се улаз-излаз не може организовати из Улице Бате Бркића. Број подземних етажа се не ограничава.

Могућа је фазна изградња пијаце (уколико то дозвољава изабрано решење).

До изградње објекта пијаце планирани комплекс се може користити као отворена пијаца са покретним мобилијаром.

Зелена површина на углу Улице Бате Бркића и режијске саобраћајнице уз Футошки пут планира се као зелена декоративна површина која ће нагласити објекат пијаце и остале објекте у окружењу. Могуће је постављање ниске ограде.

Станица полиције

Полицијска станица се планира у северном делу блока 366А. Површина комплекса је око 0,1 ha. Планира се изградња објекта спратности П+1, са равним или плитким косим кровом. Индекс заузетости парцеле се ограничава на 50 %.

Јавни и службени приступи објекту обезбедиће се из Улице Бате Бркића и у оквиру блоковских саобраћајница.

Комплекс је могуће оградити искључиво транспарентном оградом, у комбинацији са зеленилом.

12.2.2. Остали објекти јавне намене

Јавна склоништа

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

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

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

Не планира се изградња нових јавних склоништа на подручју стамбене зоне Новог насеља.

Јавне гараже

Због потреба за проширењем капацитета стационарног саобраћаја у зонама вишепродичног становања на Новом насељу, планирана је изградња објеката јавних гаража на делу заједничке блоковске површине у урбанистичким блоковима број: 367, 339, 358А и 366А. Гаража у блоку 367 је већег капацитета и спратности Су+П+3 (са паркирањем на крову). Гараже у блоковима 358А и 366А планиране су у сутерену, док се на крову ових гаража планира зеленило, дечија игралишта и спортски садржаји. Број подземних

етажа објеката се не условљава. Гараже се могу реализовати у полунивоима. До реализације планиране намене, простор намењен јавним гаражама може се партерно уредити (озелењавање, стазе, паркизи, спортска и дечија игралишта, парковски мобилијар и сл.).

Гаража у блоку 339 се планира као подземна или полуукопана гаража (капацитета приближно 80 паркинг-места по етажи). Основ за реализацију је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

Планом дефинисане парцеле за јавне гараже (графички приказ број 4. „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500) могуће је минимално кориговати у складу са коначним габаритом објекта, чије ће прецизне димензије и капацитети бити условљени технолошко-функционалним решењем инвеститора и условима надлежних установа и јавних и јавно комуналних предузећа. Парцеле ће се коначно формирати под габаритом објеката.

Обавезно је омогућити приступ крововима сутеренских блоковских гаража свима, укључујући лица са посебним потребама, а све у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15). Максимална висина горње коте равног крова сутеренске гараже је 1 m. Кровови сутеренских гаража се озелењавају и то на минимално 40 % површине крова.

Минимални проценат високог растиња на површинама унутар блокова у којима се планира изградња сутеренских гаража је 20 % (дрвеће преко 6 m висине).

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

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

Испод дела површине Булевара Европе, уз североисточну регулацију, планирана је изградња подземних паркинг-гаража, према условима дефинисаним у овом плану, пододељак „7.1. Саобраћајна инфраструктура“ и пододељак „12.4. Правила за грађење и опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина“.

Пешачко-бициклистичка пасарела

У оквиру регулације Булевара Европе (на делу од Улице Хаџи Рувимове до Улице Јанка Веселиновића) планира се изградња пешачко-бициклистичке пасареле која ће омогућити безбедну и комфорну везу становника Новог насеља и Нове Детелинаре. Позиција пасареле дефинисана је на графичком приказу број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500.

Услов за реализацију пешачко-бициклистичке пасареле је израда урбанистичко-архитектонског конкурса, на основу кога ће се одабрати техничко и обликовно решење.

Услови за грађење пасареле дефинисани су у пододељку „7.1. Саобраћајна инфраструктура“ и пододељку „12.4. Правила за грађење и опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина“.

12.2.3. Слободне површине

Површине за спорт и рекреацију

У блоку 352, између планираног комплекса средње школе и парка, планира се линијска слободна површина која ће се уредити за бављење спортом и рекреацијом на отвореном. У појасу ширине 20 m могуће је поставити неколико ограђених спортских терена чија димензија одговара планираном простору (терени за тенис, кошарку), као и теретане на отвореном. Обавезно је обезбедити пешачки прилаз теренима и уредити слободан простор зеленилом, осветљењем, клупама и осталим потребним мобилијаром. Уз спортске терене обавезно је поставити чесме са текућом водом.

Парковске површине

На подручју Новог насеља планирају се четири парковске површине.

Парк у блоку 354А заузима цео блок површине око 3,5 ha. За овај простор, који има облик издуженог правоугаоника, планира се тип линијског парка са концептом пејзажног уређења.

Основ за реализацију овог парка је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења и утврђена обавеза разраде простора урбанистичким пројектом.

Парковска површина која се простире централном зоном блокова 344, 345 и 346 заузима површину од 1,1 ha. Ова површина се уређује и користи као парк. Уређене су стазе, постављено је осветљење и парковски мобилијар. Унутар овог простора налазе се три јавна склоништа, прекривена земљом, озелењена и уклопљена у основну намену и функцију простора. Парк је потребно одржавати и прилагођавати потребама корисника у складу са наменом. Начин озелењавања дефинисан је у одељку „8. План уређења зелених површина“.

Парковска површина у блоку 338, налази се у средишњем делу блока и заузима површину од 1,5 ha. Поред парковског уређења озелењавањем и парковским мобилијаром, ова површина садржи и уређене површине за игру деце и спортске терене. Поред постојећих, могуће је поставити и друге површине за рекреацију и спорт, до 40 % површине парка. Начин озелењавања дефинисан је у одељку „8. План уређења зелених површина“.

Парковска површина у западном делу блока 347 налази се на површини од 1,25 ha. Поред планског озелењавања, простор је могуће допунити пешачким стазама и одморištima, уз одговарајући парковски мобилијар. У оквиру овог парка уређен је ограђени простор за игру и истрчавање паса који се Планом задржава.

Зелене површине

Планирају се четири зелене површине на простору у обухвату Плана, у блоковима 348А, 363, 370 и 383. То су мање слободне површине које се плански озелењавају, у складу са предвиђеном функцијом. Функција зелених површина прилагодиће се садржајима у окружењу, односно њиховим корисницима. Начин озелењавања ових површина дефинисан је у одељку „8. План уређења зелених површина“. Могуће је постављање парковског мобилијара, уређење стаза, дечијих игралишта и сл., што ће се прецизно дефинисати пројектом уређења.

Тргови

Планирају се четири површине, различитих величина, које ће се уредити као тргови, односно претежно поплочане површине. Тргови се планирају у блоковима 339, 354 и 370. Осим поплочања, одређену површину трга потребно је озеленити. Сваки трг – уређена поплочана површина уредиће се у складу са функцијом и окружењем, што ће се дефинисати пројектом уређења. Могућа је поставка водених површина, чесми, као и клупа, осветљења и сл.

У уређење површине трга у блоку 354 обавезно је задржати колосек постојеће железничке пруге и инкорпорирати га у простор, а према условима дефинисаним у пододељку „9.3. Мере очувања историјског наслеђа“.

Заједничке блоковске површине

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

Постојеће елементе уређења потребно је одржавати и евентуално реконструисати, а зеленило одржавати и допуњавати. Дозвољено је постављање нових рекреативних и релаксационих елемената унутар стамбених блокова (монтажних спортских реквизита, дечијих игралишта, чесми, вртно-архитектонског мобилијара, итд.), без могућности изградње објеката или фиксног наткривања за новоформиране садржаје. Приликом постављања нових партерних елемената не сме се нарушити постојеће блоковско зеленило, пешачке комуникације и блоковски паркинзи. Поплочане површине дечијих игралишта морају се физички раздвојити од других намена (паркинг-простори, приступне саобраћајнице, итд.) континуираним низом садница.

Заједничке блоковске површине које се планирају око објеката у изградњи и планиранох објеката уређиваће се као и постојеће: зеленилом, паркинзина, стазама, игралиштима и сл, а у функцији објеката које окружују.

„Зелени рекреативни коридор“

Кроз цео северозападни део простора у обухвату Плана (просторна целина А), на правцу североисток-југозапад, планира се линијски рекреативни коридор, назначен на графичком приказу број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500. Коридор обавезно садржи пешачку и бициклистичку стазу, док на деоницама треба планирати додатне разноврсне садржаје, у складу са околним уређењем и расположивим простором. Остали садржају могу бити: трим стаза, дечија игралишта, поплочане површине, одморишта, теретане на отвореном и слично.

Ширина коридора и садржаја унутар њега може бити променљива, у зависности од расположивог простора (околних садржаја). Правац пружања коридора оквирно је приказан на графичком приказу број 3.1, док ће се прецизна позиција утврдити приликом израде пројекта уређења, тако да се не ремети постојећа инфраструктура и квалитетно уређене слободне површине.

Обавезно је планирати дрворед уз стазу где год то простор дозвољава.

Партерно уређење уз стазу се уклапа (допуњује и обогаћује) у уређење окружења.

Могуће је постављање јавних чесми, на одговарајућој раздаљини, на одговарајућим локацијама (и уз површине задржавања већег броја људи).

Коридор се опрема одговарајућим мобилијаром, а реализација, на основу пројекта уређења, могућа је у фазама.

Услови за уређење зеленог коридора дефинисани су у пододељку „7.1. Саобраћајна инфраструктура“ и пододељку „12.4. Правила за грађење и опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина“.

12.3. Објекти осталих намена

12.3.1. Становање

Породично становање

Постојећа зона породичног становања у четири блока око Улице Светозара Ћоровића се задржава на истој површини (урбанистички блокови 376, 377, 378 и 379).

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

Индекс заузетости парцеле је 50 %, а спратност од П до П+1+Пк. Грађевинска линија код нових објеката је 0–5 m удаљена од регулационе, и усклађује се са суседним објектима.

Објекти могу имати подрум или сутерен.

Кров може бити раван, плитак или кос, нагиба до 35°, са максималном висином назидка 160 cm.

Могућа је изградња пословних садржаја који су компатибилни са основном наменом, у оквиру дефинисане спратности и индекса заузетости парцеле. Објекат може бити делом, или у потпуности пословне намене.

Максимална укупна површина објекта је 600 m² бруто. Максимални број стамбених и/или пословних јединица је четири.

Вишепородично становање

Постојећи објекти

Сви постојећи стамбени објекти на простору Новог насеља, осим објекта у Улици Светозара Ћоровића (блок 364), се задржавају.

На свим постојећим објектима дозвољена је санација у циљу текућег одржавања. У том смислу, могућа је и санација равних кровова реконструкцијом постојећег или изградњом новог крова благог нагиба (до 15°) скривеног иза атике, при чему се посебно инсистира на одговарајућем функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију.

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

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

Могуће је затварање балкона, лођа и тераса, уколико ће се тиме допринети бољем архитектонском изгледу објекта и побољшати услови становања. Такође, уколико на ветикали објекта постоје наспрамне терасе (на истом зиду објекта, једна у продужетку друге), омогућава се проширење тераса попуњавањем слободног простора фасаде између њих, а у ширини (дубини) постојећих тераса. Услов за проширење тераса је да према тим слободним просторима нису оријентисани отвори суседних стамбених и пословних јединица, ни заједничких просторија зграде, као ни степенишног простора. Конструкција тераса не може да се ослања на терен, односно није могуће заузимање парцеле заједничке блоковске површине. Грађевинске и остале елементе дограђених делова ускладити са постојећим елементима фасаде објекта. Услов за све наведене интервенције на фасадама је израда пројектног решења за објекат у целини, једнообразно за цео објекат, на које је прибављена сагласност пројектанта објекта, или уз сагласност Комисије за ауторске сагласности струковне организације.

У постојећим објектима могућа је и промена структуре станова и промена намене из стамбених у ванстамбене намене и обрнуто, као и претварање заједничких просторија и таванског простора у стамбени или пословни простор. Услов за формирање новог стамбеног простора је обезбеђивање паркинг-простора. Намена пословног простора мора бити делатност компатибилна намени становања.

За све постојеће објекте вишепородичног становања планира се могућ

- адаптације тавана у стамбени простор, уз услов да се не нарушава изглед објекта (осветлење решавати отворима у постојећој кровној равни);
- укрупњавање станова – спајање два, или више, мањих у већи стан, и уз услов да је то технички изводљиво;
- промене намене приземља из стамбене у нестамбену (пословну); изузима се могућност промене намене гараже;
- промене намене заједничких просторија; изузимају се пасажи и тремови који се не могу затварати;
- у постојећим објектима је могућа промена намене пословног простора у стамбени под условом да се приступ стамбеној јединици обезбеди из заједничког степенишног простора и да величина стамбене јединице буде минимално 26 m² (нето); у функционалном смислу условљава се да организација стамбене јединице и њено прикључење на постојеће кућне инсталације не ремети функционисање постојећих делова објекта; обликовање ускладити са постојећим стамбеним деловима објекта (величина, распоред и положај отвора на фасади и врсте материјала), и обавезно је на пројектно решење прибавити сагласност аутора објекта или уз сагласност Комисије за ауторске сагласности струковне организације.

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

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

Предбаште (терасе) станова у приземљу не могу се наткривати или затварати.

Склоништа која се налазе уз стамбене објекте на заједничкој блоковској површини, а у која није могуће приступити са површине јавне намене, Планом се припајају стамбеним објектима у којима се налазе улази за та склоништа. У њима се не планирају садржаји комерцијалног, угоститељског и сличних карактера, а могу се користити за заједничке станарске просторије, оставе и сл. Није дозвољена доградња габарита и надзиђивање ових склоништа.

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

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

Објекти који се могу надоградити и доградити

У претходном периоду, на продручју „Сателита“ надограђена је већина објеката са равним крововима. Планом се задржава могућност надоградње оних објеката који су претходном урбанистичком документацијом планирани за надоградњу а она није реализована. То су две стамбене зграде у блоку 382Б и једна у блоку 381А, све три уз Футошки пут, као и једна у блоку 358А уз Улицу Бате Бркића. Такође, планира се доградња објеката у блоковима 337 и 347.

Два објекта у блоку 382Б, у Улици Антуна Урбана бр. 11 и 15, чија је постојећа спратности Су+П+1 и П+2, планирају се за надоградњу на следећи начин: на деловима објекта постојеће спратности Су+П+1 надоградити

једну етажу и поткровље са кровом благог нагиба (до 10°), на деловима објекта постојеће спратности П+2 надоградити једну етажу покривену плитким косим кровом, тако да се изравнају кровне равни објеката планиране спратности Су+П+2+Пк до П+3; на деловима надограђеног другог спрата (на делу објекта постојеће спратности Су+П+1) у угловима и средишњем корпусу објекта формирати терасе.

У блоку број 381А, на Футошком пут број 36, објекат постојеће спратности Су+П+2 и П+2, планира се за надоградњу на следећи начин: на деловима објекта спратности П+2 надоградња једне пуне етаже и поткровља са кровом благог нагиба (до 10°), а на деловима спратности Су+П+2, надоградња једне пуне етаже, тако да се формира јединствен плитки коси кров, на деловима надограђеног трећег спрата (на делу објекта постојеће спратности П+2) у угловима и на средишњем корпусу објекта формирати терасе. Планирана спратност је П+3+Пк и Су+П+3.

У блоку 358А, објекат на парцели број 8370 (садашња адреса Улица Милоја Чиплића број 2, која се Планом укида), постојеће спратности П+2 и Су+П+2, планира се надоградња на следећи начин: на деловима објекта спратности П+2 планира се надоградња једне пуне етаже и поткровља са кровом благог нагиба (до 10°), а на деловима спратности Су+П+2, надоградња једне пуне етаже, тако да се формира јединствен плитки коси кров. На деловима надограђеног трећег спрата (на делу објекта постојеће спратности П+2) у угловима и на средишњем корпусу објекта формирати терасе. Планирана спратност је П+3+Пк и Су+П+3.

Све надоградње извести у свему према већ реализованим надоградњама суседних објеката. Приликом обликовања надограђеног дела поштовати постојеће обликовање објекта (распоред отвора на фасади и примењени материјали). Могуће је формирање тераса у волумену крова према правилима дефинисаним за планиране објекте. Обавезује се инвеститор да приликом формирања нових стамбених јединица поштује и прати постојеће канализационе и остале инсталационе верикале у згради. У току израде пројектне документације неопходно је проверити статичку носивост конструкције објекта и у случају потребе предвидети неопходна ојачања конструкције због надоградње.

У урбанистичким блоковима 337 и 347 омогућава се на свим објектима (облика слова П) у ова два блока, на угловима где се спајају ламеле, да се изгради простор постојеће нише квадратног облика и приближних димензија око 4 m × 4 m на свим етажама, и тако добијени простор припоји суседним постојећим становима по етажама. Искључује се могућност формирања посебних, самосталних јединица. Доградња се може извршити само до равни постојећих фасадних зидова. Обавезна је једновремена реализација за целу вертикалу.

Услов за реализацију је издвајање дела парцеле јавне заједничке блоковске површине и припајање парцели објекта са којим ће се новоформирани простор функционално повезати. Обе ламеле које својим бочним зидовима формирају предметни простор, имају равноправан третман (нема приоритета код реализације), а новоформирани простори по свим етажама функционално се везују само на једну од опредељених ламела.

Изградњом се не сме угрозити суседна ламела.

Објекти су спратности П+2 и П+3.

За све планиране надоградње, приликом обликовања надограђеног дела, поштовати постојеће обликовање и функције објекта (распоред отвора на фасади, распоред унутрашњих простора и примењене материјале).

Постојеће заједничке просторије потребно је укомпоновати у интегралну целину са новоизграђеним делом.

Обавезује се инвеститор да приликом формирања нових стамбених јединица поштује распоред инсталација и структуру станова са доњих нивоа.

Планирани објекти

Општа правила за изградњу планираних објеката:

- на графичким приказима дефинисане су парцеле вишепородичних стамбених објеката; коначним дефинисањем габарита могућа су одступања до максимум 10 % унутар дефинисане парцеле; парцела се формира под објектом, осим ако је Планом другачије дефинисано;
- могуће фазе изградње дефинисаће се техничком документацијом, с тим да је једна ламела минимум 30 m дужине; на графичком приказу број 3.1. „План намене, регулације, нивелације и саобраћаја“, у размери 1:2500 је препоручен њихов положај у оквиру планираног објекта; подрумске гараже (где су планиране) морају бити реализоване одједном, или највише у две фазе, у зависности од површине; у првој фази реализације обавезна је изградња подрумске гараже;
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа;
- објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска, осим у случајевима који су назначени на графичком приказу Плана;
- просечна површина стана је најмање 50 m^2 нето површине, а број станова се ограничава капацитетом паркинг-места (услов је један стан – једно паркинг-место);
- минимална површина стана је 26 m^2 нето;
- код затворених и полуотворених блокова мора се обезбедити приступ у унутрашњост блока (заједничке блоковске површине) пасажом;
- у поткровној етажи нових објеката може се формирати стамбени простор у два нивоа (дуплекс станови);
- објекте пројектовати са косим кровом нагиба до 30º, осим где је другачије дефинисано, са назидком до 160 cm;
- могуће је формирање тераса у волумену крова за све планиране објекте са косим кровом, као и за објекте који се могу надоградити, на следећи начин (и према скици на графичком приказу број 3.1.):

  коси кров мора бити јединствена функционална етажа; дубину терасе (балкон, лођа) формирати тако да се могу поставити стандардна врата за излаз, висине 2,2 m; могуће је формирати терасу у волумену крова и изнад истуреног дела фасаде (еркера); ширина терасе мора бити највише у ширини једног или више отвора на фасади објекта, или тераса на нижим спратовима објекта; није могуће постављање надстрешнице изнад тако формиране лође (терасе);

- грађевинске елементе објекта – елементи у нивоу приземља (излози, надстрешнице…), испаде на објектима, спољне степенице и сл, пројектовати у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу;
- обликовање планираних објеката ускладити са архитектуром објеката у непосредном окружењу;
- изградња подземних гаража у подрумској етажи објекта планира се у складу са графичким приказом број 3.1; капацитет гараже ће се дефинисати архитектонским пројектом, према потребном броју паркинг-места (у складу са нормативима за паркирање); број подземних етажа се не условљава и могућа је реализација у полунивоима; изградња може бити у највише две фазе, у складу са реализацијом ламела објекта, и мора им претходити; предложене фазе дефинисане су на графичком приказу број 3.1.

Блок 339

У југозападном делу блока 339 (парцела број 731/7) планирана је изградња вишепородичног стамбеног објекта. Објекат је искључиво стамбене намене, спратности П+4(5). Завршна етажа је планирана као повучена у односу на основни габарит објекта минимално 1,2 m и са уличне и са дворишне стране. Планиран је раван кров или плитак кос, скривен иза вертикалне атике.

Планирају се и два стамбена објекта – куле спратности П+3+Пк, у наставку већ реализованог северног низа кула. Стамбена намена се планира у целини објеката, односно, без пословања у приземној етажи. Обликовање објеката ускладити са реализованим објектима у окружењу.

Основ за реализацију је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења за реализацију овог комплекса.

Блок 384

У блоку број 384 уз Булевар кнеза Милоша планира се изградња једног стамбеног, стамбено-пословног или пословног објекта, као наставак низа од шест постојећих стамбених објеката, спратности По+П+4+Пк (са назитком висине до 1,6 m). У склопу објекта се планира изградња подрумске гараже (у складу са општим правилима за изградњу планираних објеката, у оквиру утврђене зоне изградње).

Блок 382Б

У блоку 382Б, западно од комплеса пијаце, планира се вишепородични објекат спратности По+П+4+Пк. У подрумској етажи обавезно је реализовати гаражу одговарајућег капацитета, у складу са општим правилима, у оквиру утврђене зоне изградње.

Блок 364

У блоку 364, постојећи стамбени објекат у Улици Светозара Ћоровића, који је у лошем стању и нефункционалан, планира се за рушење. На његовој позицији планира се изградња објекта, у продужетку постојећег објекта у Улици Партизанских база. Спратност новог објекта је П+3+Пк. Габарит је дефинисан на графичком приказу број 3.1. Геометрија објекта (висина, назидак, косина крова…) треба у потпуности да се усклади са геометријом постојећег објекат на који се надовезује.

„Тозиновац“

На делу подручја у обухвату Плана − „Тозиновац“ („Мали Сателит“), уз продужетак Улице Бате Бркића, у блоковима 358А, 382А, 366А и 381А, планирана је реконструкција стамбених блокова и промена намене из породичног у вишепородично становање.

Реконструкција блокова подразумева рушење постојећих породичних стамбених објеката, изградњу ортогоналне саобраћајне мреже (продужетак Улице Бате Бркића, формирање јединствене Улице Анђе Ранковић) и изградњу пет вишепородичних полуотворених стамбених блокова спратности (По+)П+4+Пк и (По+)П+5+Пк, како је дефинисано на графичком приказу број 3.1. Унутар блокова, на заједничкој блоковској површини су планирани паркинзи, дечија игралишта и зелене површине. Реализација реконструкције је у току и до сада су реализовани поједини делови (сегменти) планираних блокова.

С обзиром на величину стамбених блокова могућа је њихова фазна реализација, уз услов да се уради јединствено пројектно решење за објекат у целини. Правила за фазност реализације дефинисана су у општим правилима за изградњу планираних објеката.

У приземљима објеката који су оријентисани према планираном продужетку Улице Бате Бркића, обавезна је пословна намена.

Објекти су у прекинутом низу, на парцелама које се формирају у габариту објекта.

Поткровну етажу је могуће обликовати као косу кровну конструкцију, са вертикалним надзитком (висине до 160 cm) или као пуну етажу мањег хоризонталног габарита, повучену у односу на ободне грађевинске линије, и покривену равним или плитким косим кровом.

Парцеле стамбених објеката дефинисане су на графичком приказу број 3.1., с тим да ће се коначне парцеле формирати по реализацији објеката, у складу са изведеним хоризонталним габаритом, а унутар дефинисане парцеле.

Блокови 380 и 381А

Реконструкција делова блокова 380 и 381А планира се заменом постојећег породичног становања вишепородичним стамбеним објектима. Реализација је започета изградњом неколико вишепородичних објекта. Објекти су спратности По+П+4+Пк. Планирани објекти се граде на једној или више постојећих парцела (дефинисано обавезно припајање на графичким приказима број 3.1. и број 4. „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500).

За планиране објекте на парцелама бр. 7979, 7980, 7981 и 7984 нова парцела ће се формирати под објектом, а остаци парцела ће се припојити заједничкој блоковској површини.

Остали нереализовани објекти се граде на постојећим парцелама, које се припајају у складу са графичким приказима број 3.1. и број 4. На графичком приказу број 3.1. дефинисана је зона изградње објеката. Обавезна је реализација подрумске гараже, уз услове дефинисане за стамбени комплекс у блоку 358А.

Блок 354А

У северном делу блока 354А планира се изградња стамбено-пословних објеката постављених по ободу блока –

комплекса. Планирана изградња у блоку је на јединственој парцели. Објекти се граде по ободу блока, на регулацији улице, а дворишни простор се користи као јединствен, са дефинисаним пешачким прилазом. За прилазе унутрашњем дворишту могуће је користити и пасаже кроз објекат. У унутрашњости блока се планира слободан озелењени простор – двориште, која се уређује за боравак станара на отвореном (озелењавање, стазе, дечија игралишта, парковски мобилијар…).

Планирана спратност објеката је 2По+П+6+Пк, или 2По+П+7, са равним или кровом благог нагиба (до 15°).

Основ за реализацију овог блока (комплекса) је План генералне регулације, којим су дефинисана правила уређења и грађења и утврђена обавеза разраде простора урбанистичким пројектом.

12.3.2. Општеградски центар

Општеградском центру се намењују блокови уз Булевар Европе, у којима се омогућава изградња објеката различитих намена, које припадају централним функцијама и треба да задовоље потребе и повећају квалитет живота становницима Новог насеља, Детелинаре, али и ширег окружења, па и целог града. Уз значајне саобраћајне правце планира се линијски центар.

Општеградски центар уз Булевар Европе

Урбанистички блок 354 чине три блока на графичком приказу број 3.1. означена бројевима 1, 2 и 3. Планирају се садржаји и начин просторне организације који ће представљати социјалну тачку која подручју Новог насеља, а и ширем окружењу, недостаје. У блоку се планирају садржаји од градског значаја (хотели; пословно-административни садржаји – банке, представништва, агенције; садржаји локалне самоуправе – градска управа; науке и културе – музеј, позориште, биоскоп, галерија и слично). Поред ових, могуће је изградити објекте намењене културним, спортским, угоститељским и трговачким садржајима намењених корисницима непосредног окружења (Ново насеље и Детелинара). До 30 % укупне изграђене површине сваког блока (бруто изграђена површина надземних етажа) може се наменити становању.

Планира се изградња већих целина – комплекса. Објекти се слободно постављају у блоку, у складу са функцијом и урбанистичким решењем блока.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за сваку парцелу, односно блок (комплекс). Урбанистичким пројектом ће се, поред осталог, утврдити могуће фазе реализације подрумских гаража и објеката, као и евентуално формирање парцела у габариту планираних објеката.

Блокови 1 и 2 представљају јединствене парцеле – комплексе, а блок 3 се може поделити на две целине – парцеле (на графици означени 3.1 и 3.2).

Планирана спратност је до П+3 (за објекте културе, спорта…), до П+7 (за стамбене објекате), до П+12 за пословне и пословно-стамбене објекте. Могуће је пројектовати просторне акценте спратности до П+20 за пословне објекте.

Максимални индекс заузетости (ИЗ) по блоку је 40 %, док се по блоковима (1–3) разликује у зависности од намене.

Максимални индекс изграђености по парцели/блоку је 4.

Паркирање се планира на парцели и капацитет мора да задовољи потребе у складу са конкретном наменом (према нормативима датим у пододељку „12.4. Правила за грађење и опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина“). Паркирање се не планира на слободној (неизграђеној) површини парцеле, већ испод нивоа терена и/или у објекту.

Слободне површине парцеле уређују се за јавно коришћење и не могу се ограђивати. Најмање 50 % слободне површине мора бити под зеленилом, од чега је половина високо растиње.

Блок 348А (северно од Булевара војводе Степе), на делу уз Булевар Европе, намењује се општеградском центру са објектима ниже спратности, П+2 до П+4. Могући садржаји на овом простору су пословање, јавне службе, садржаји културе (културни центар, позориште, биоскоп, музеј, галерија), административни садржји и сл. Намена становања може заузимати до 30 % укупне изграђене површине на парцели.

На простору издвојеном за ову намену могуће је формирати највише две парцеле, приближно једнаких површина. Услов за овакав начин парцелације је измештање границе између катастарских општина (како је дефинисано у пододељку „6.1. План регулације површина јавне намене“). У супротном, простор се дели границом карастарских општина.

Индекс заузетости може бити до 50 %, уз индекс изграђености до 2. Остала правила иста су као за блок 354.

При изградњи и уређењу површина блокова 354 и 348А обавезно је задржати колосек постојеће железничке пруге и инкорпорирати га у урбанистичко решење простора, а према условима дефинисаним у пододељку „9.3. Мере очувања историјског наслеђа“.

Парцеле се не могу ограђивати.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за сваку парцелу.

Линијски центри

Постојећи садржаји општеградског центра у самосталним пословним објектима или у приземљима и анексима стамбених објеката, задржавају се дуж Булевара Јована Дучића, Булевара Слободана Јовановића, улица Бате Бркића, Радомира Раше Радујкова и Милеве Марић, Булевара кнеза Милоша и дуж Футошког пута.

Пословни објекти се задржавају у постојећим габаритима, осим у случајевима дефинисаним Планом. Интервенције које је могуће извести на постојећим објектима су: санација равног крова, коришћење нижих равних кровова за кровне терасе, изградња елемената за побољшање квалитета објекта (рампе, степеништа…), све према условима дефинисаним за наведене интервенције за објекте вишепородичног становања.

Планирани садржаји ове намене су лоцирани у приземљима планираних вишепородичних стамбених објеката у зони реконструкције „Тозиновца“, у северном делу блока 354А и у приземном анексу уз стамбени објекат у блоку 381А. Зона изградње приземног анекса дата је на графичком приказу број 3.1.

Препоручује се да се садржаји општеградског центра организују у деловима приземља планираних објеката уз главне саобраћајнице (улице Бате Бркића, Анђе Ранковић, Браће Дрињак, Стевана Христића, Антуна Урбана).

12.3.3. Остале намене

Пословање (блок 348А)

У средишњем делу блока 348А изграђен је објекат спратности ВП (у делу П+1), на комплексу површине око 1,23 ha. Намена објекта је трговина. Комплекс је саобраћајно повезан са Булеваром војводе Степе. У току је уређивање слободног дела парцеле.

Основ за реализацију овог комплекса је План генералне регулације, којим су дефинисана правила за уређење и грађење, осим за парцелу број 10619/1, која је ван обухвата директне примене Плана генералне регулације. Овим планом се планира могућност проширења пословног комплекса на део парцеле број 10619/1, како је дефинисано на графичким приказима број 3.1. и број 4.

Спортски центар

Цео блок 357 намењује се спортском центру. Планира се изградња спортских и сродних рекреативно-комерцијалних објеката груписаних у четири ограђене, независне целине (означене словима А, Б, В и Г на графичком приказу број 3.1.). Свака целина се налази на својој јединственој парцели. Целина у источном делу блока (на углу Булевара Јована Дучића и продужетка Улице Бате Бркића) намењује се базенима, са салама за мале спортове. Уз ову целину, одвојен планираним пешачким пролазом, налази се тениски центар. Западно од њега планира се целина фудбалског клуба, са постојећим фудбалским тереном. Западни део блока намењује се изградњи универзалне спортске хале и спортско-пословним садржајима.

Наведене целине планирају се на постојећим (већ формираним) парцелама. Могућа је деоба парцеле на западу у случају независне реализације универзалне спортске хале и пословног простора.

За реализацију планираних садржаја обавезна је израда урбанистичког пројекта сваку целину – парцелу, у складу са правилима утврђеним овим планом.

На графичком приказу број 3.1. дефинисана је максимална зона изградње објеката за сваку целину.

Базени са салама за мале спортове (А) планирају се на површини од око 1,6 ha. Уз продужетак Улице Бате Бркића, планира се изградња затвореног базена, који може бити олимпијских димензија, за пливање и скокове, уз могућност изградње додатних базена мањих димензија. Уз базене, могуће је планирати комерцијалне садржаје у приземљу, као и различите спортске садржаје на спратовима. Уз Булевар Јована Дучића планира се изградња комерцијалних садржаја (обавезно у приземљу) и простора намењеног спортским клубовима и другим спортским садржајима. Слободан простор унутар парцеле намењује се изградњи отворених базена, зеленим површинама, дечијем игралишту и баштама комерцијалних садржаја.

Планирана спратност објеката је до П+2, уз обавезу изградње сутеренске, односно подрумске етаже, чија основна намена је паркирање возила.

Максимална заузетост парцеле је 50 %.

Зеленило мора заузимати најмање 25 % површине парцеле, од чега је половина високо растиње.

Тениски центар (Б) се налази на површини од око 1 ha. Поред терена за тенис, на комплексу је изграђен спортско-комерцијални објекат сптарности П+2 са повученим трећим спратом на делу објекта (уз Булевар Јована Дучића) и П+2+Пк у делу објекта, трибине са подтрибинским простором, два приземна помоћна објекта и спортска сала спратности ВП. Овај комплекс се сматра завршеном целином те се нова изградња не планира. Могућа је адаптација, промена намене (само у оквиру основне спортско-комерцијалне намене) и текуће одржавање у оквиру постојећих габарита објеката. Постојећи пословни апартмани у објекту се задржавају, а нови се не планирају.

Фудбалски клуб (В) заузима површину од око 1,41 ha. Планира се изградња управне зграде фудбалског клуба и северна трибина, које ће се димензионисати у складу са потребама организације тренинга и одвијања утакмица. Подтрибински простор у приземљу треба да садржи улазни трем и простор за комерцијалну делатност. У склопу трибина планира се изградња галерије са кабинама за новинаре, као и конзолни или висећи кров над гледалиштем. Спратови управне зграде и подтрибинског простора намењују се клупским садржајима. На југоисточном углу комплекса омогућава се изградња билетарнице са улазним тремом за гледаоце са трибина на земљи. Планирана спратност је до П+1.

Спортска хала и спортско-пословни садржаји (Г) планирају се на површини од око 0,57 ha. Ова намена се може реализовати на јединственој парцели (постојећој), или се парцела може поделити на две, у складу са планираним садржајима.

Универзална спортска хала, у јужном делу парцеле, димензионише се у складу са величином рукометног игралишта (24 × 42 m), са трибинама.

Приземље подтрибинског простора намењује просторима намењеним спорту, али и угоститељским и трговачким садржајима, те одлагању спортских реквизита, док се спратни део намењује пратећим клупским садржајима (канцеларије управе, гардеробе и санитарни чворови играча).

У наставку хале (северни део парцеле) планира се изградња пословно-спортских садржаја. Приземље се намењује комерцијалним садржајима, а спратна етажа првенствено мањим салама за клубове који негују различите друштвене игре, шах, билијар, стони тенис и сл. Неизграђени део парцеле се уређује у складу са потребама намене објекта, уз минимално 50 % зелених површина, од чега је половина високо растиње. Обавезно је планирати пасаж за колски приступ дворишном делу парцеле.

Спратност објеката је до П+1, са сутеренском или подрумском етажом у којој се обезбеђује потребан број паркинг-места. Зона изградње објеката дефинисана је на графичком приказу број 3.1. и она може бити у потпуности заузета.

Општи услови за изградњу објеката спортског центра

Оријентационо су дате коте приземља зграда рачунатих за 10–40 cm изнад нивелета тротоара. Грађевинска линија објеката према улицама може да одступа од регулационе.

Планирају се кровови благих косина (до 15°) у комбинацији са проходним кровним терасама, тако да се избегавају висока слемена. Могуће је постављање зелених кровних вртова.

Паркирање се планира на парцели. Потребан капацитет ускладити са конкретном наменом, према нормативима датим у пододељку „12.4. Правила за грађење и опремање простора инфраструктуром“, подтачка „12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина“. Планирати отворена или наткривена паркиралишта на слободном делу парцеле, или изградњу подрумских гаража испод целе или дела парцеле, у складу са просторним могућностима. Број подземних етажа се не ограничава. Колски приступ парцели није дозвољен са Булевара кнеза Милоша, Булевара Јована Дучића и Улице Бате Бркића.

Црква са парохијским домом

На углу Булевара Слободана Јовановића и Улице Радомира Раше Радујкова планиран је православни храм, са звоником, парохијским домом и светосавским домом, чија изградња је у току. Остатак површине блока намењен је за јавну зелену површину.

Светосавски дом је планиран уз Булевар Слободана Јовановића, спратности П+1. Парохијски дом је планиран уз Улицу Бранислава Бороте, спратности П+Пк. Парцеле и максималне зоне изградње објеката дефинисане су на графичким приказима број 3.1. и број 4. Кровове и фасаде планираних објеката пројектовати у складу са функционалним и обликовним захтевима основне намене. Звоник је планиран на дефинисаној парцели, а висину и остале просторне елементе пројектовати у складу са функцијом објекта и захтевима Српске православне цркве.

Станице за снабдевање горивом

На подручју Новог насеља, уз Булевар војводе Степе, изграђене су четири станице за снабдевање горивом и оне се Планом задржавају у постојећим габаритима. У оквиру постојећих комплекса могуће је текуће одржавање и адаптација.

12.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

12.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Услови за грађење саобраћајних површина

На обухваћеном простору, минимална ширина тротоара је 2 m. Унутарблоковски тротоари односно пешачке стазе, могу бити минималне ширине 1,6 m. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, тргови, простори испред објеката јавних установа, потребно је извршити проширење пешачких стаза, у складу са потребама и могућностима које пружа простор.

На укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колских саобраћајница мора бити такво да су тротоар и бициклистичка 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 саобраћајницама.

Препорука је да се тротоари и паркинзи изводе 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).

Минимална ширина двосмерне бициклистичке стазе је 2 m, а једносмерне 1 m. Морају бити физички одвојене од друмског саобраћаја (препоручује се да се физички одвајају и од пешачког саобраћаја уколико постоје просторни услови). Бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе тротоара и бициклистичких стаза од решења приказаном на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором.

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. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m, са покривном розетом од одговарајућег материјала.

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Приликом израде пројектне документације за објекте повећаног ризика од пожара, техничко решење је потребно прилагодити условима које прописује Правилник 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). У случају да је уз објекте неопходан додатни прилаз или маневарски простор за ватрогасна возила, Планом се омогућава реализаија ових саобраћајних површина.

Светла висина испод планиране пешачко-бициклистичке пасареле на Булевару Европе је 4,7 m. Препоручује се ширина пасареле од 5 m (2 m бициклистичка стаза и 3 m тротоар).

Минимална ширина бициклистичке стазе дуж „зеленог рекреативног коридора“ је 2 m, а препоручује се да буде 3 m (на местима где за то постоје просторне могућности). Дуж овог коридора могућа је изградња трим стаза, а где недостају, планира се изградња тротоара, односно пешачких комуникација, минималне ширине 2 m.

<u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели</u>

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 предвиђа према оној саобраћајној површини (улици) која је мањег ранга. За планиране објекте у блоковима 358А и 382А није дозвољен приступ са продужетка Улице Бате Бркића, већ са суседних саобраћајница, као и преко блоковских паркинга.

Паркирање и гаражирање возила

За подземне паркинг-гараже у блоку између Булевара Европе и улица: Корнелија Станковића, Веселина Маслеше и Јанка Веселиновића и у блоку између Булевара Европе и улица: Хаџи Рувимове, Веселина Маслеше и Јанка Веселиновића, графички су дефинисане зоне изградње. У оквиру приказаних зона, а у зависности од могућности измештања подземне инфраструктуре, у пројектној документацији дефинисаће се габарит гаража, као и тачан положај и број улаза-излаза. Улази и излази из гаража планирани су из Улице Веселина Малеше. Како је дуж регулације Булевара Европе планиран лаки шински превоз, гараже треба пројектовати тако да не угрожавају стабилност подлоге и нивелете инфраструктуре намењене за функционисање ових возила. Број подземних етажа гаража се не ограничава.

На крову гаража у блоковима 358А, 366А и 381А планира се зеленило, дечија игралишта и спортски садржаји. Приликом израде пројектне документације могуће је кориговти положај улаза и излаза у гараже.

За паркирање возила за сопствене потребе у намени породичног и вишепородичног становања обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе и за све остале намене обезбеђује се 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, односно у складу са категоријом хотела;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, или делом изван габарита објекта уколико постоје услови, 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.

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

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ“, број 31/05). Овим правилником дефинисан је и број улаза и излаза у гараже, тако да је могућа изградња приступа гаражама иако то није уцртано на графичком приказу број 3.1.

На парцели објекта потребно је обезбедити и простор за паркирање бициклова по критеријумима утврђеним за паркирање моторних возила.

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.

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3.1, или на карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

12.4.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m, а тако да се задржи квалитетно високо растиње.

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

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

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

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

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

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

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

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

Уколико се нова водоводна мрежа планира у оквиру зоне изворишта воде, радови морају бити спроведени у складу са Законом о водама и одредбама чл. 27–30. Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Службени гласник РС“, број 92/08).

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 Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе опште и фекалне канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

За решавање одвода отпадних 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 лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, а 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.

12.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „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 подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

12.5. Услови приступачности

Приликом израде урбанистичких услова за изградњу, објеката јавног карактера, стамбених објеката и саобраћајних и пешачких површина, примењује се Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Планирани објекти морају се пројектовати и градити тако да се особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогући несметан приступ, кретање, боравак и рад.

13. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И УРБАНИСТИЧКОГ И/ИЛИ АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

Локације за које се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта:

- планирани комплекс средње школе у блоку 352;
- појединачне парцеле у општеградском центру уз Булевар Европе (блок 354 и део блока 348А);
- појединачне парцеле у спортском центру.

За објекте чију изградњу финансира Град Нови Сад, препоручује се израда урбанистичког пројекта.

Локација за коју је утврђена обавеза расписивања конкурса:

- пешачко-бициклистичка пасарела.

За реализацију свих јавних површина и објеката препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса.

Ради обликовног и фукционалног сагледавања целине блока 354, на коме се планирају објекти општеградског

центра уз Булевар Европе, препоручује се спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса у складу са условима дефинисаним Планом.

14. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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, након реализације.

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

- 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.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола осим за просторе за које је утврђена обавезна израда урбанистичког пројекта односно обавезно расписивање урбанистичког и/или архитектонског конкурса.

За локалитете који су утврђени Планом генералне регулације и којима су утврђена правила уређења, грађења и парцелације, основ за спровођење је План генералне регулације, а овим планом утврђена су правила уређења, грађења и парцелације која нису у супротности са Планом 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. Положај у Генералном плану А4
2. Извод из Плана генералне регулације А3
2.1. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену западно од Суботичког булевара и северно од Булевара воводе Степе у Новом Саду А3
3.1. План намене, регулације, нивелације и саобраћаја 1:2500
3.2. Ситуациони план сутеренских блоковских гаража уз Улицу Бате Бркића, са тродимензионалним приказом уређења гаража у блоку 366А 1:1000
4. План регулације површина јавне намене 1: 2500
5. План водне инфраструктуре 1: 2500
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1: 2500
7. План уређења зелених површина 1:2500
8. Синхрон план инфраструктуре и зеленила 1:2500

- Карактеристични профили саобраћајница .....1:100.

План детаљне регулације Новог насеља 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 Новог насеља 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 престају да важе План детаљне регулације Бистрице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/07 и 3/10) и Урбанистички пројекат спортског центра „Бистрица“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 5/02 и 12/03) у целости, а План детаљне регулације „Ветерничка рампа“ („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/96, 17/03 и 43/09) и План детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 23/03 и 50/06), у деловима који су обухваћени овим планом.

План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5“ – ТС „Нови Сад 7“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 54/16) примењиваће се и даље на простору унутар границе утврђене тим 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: 35-580/2017-I
29. новембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

1270

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10–УС, 24/11, 121/12, 42/13–УС, 50/13–УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 - др. Закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

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

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

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

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

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

Плански основ за израду Плана су Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), у сегментима, и План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка и 9/20) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планом генералне регулације је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације за већи део простора обухваћеног овим планом. Намене које су дефинисане плановима детаљне регулације су махом вишепородично и породично становање са објектима јавних служби: школом и две предшколске установе. Осим линеарног уличног зеленила, веће слободне површине намењене зеленилу се планирају као парковске површине. Централне функције се планирају у мањем обиму. Најрадикалније промене су предвиђене у сегменту саобраћаја, као и до сада, измештањем постојеће, углавном неактивне пруге, резервисањем простора за лаки шински превоз и могућност изградње јавних подземних гаража у регулацији Булевара Европе.

2. Извод из планова ширег подручја

Генерални план

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

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

План генералне регулације

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

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

За просторну целину 3 дефинисана је претежна намена породичног становања.

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

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

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

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

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

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

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

„Просторна целина 3 – стамбена зона „Авијатичарско насеље“

Нови породични објекти се граде према критеријумима утврђеним Генералним планом за породично становање,

а у складу са условима терена, у смислу могуће парцелације, постојеће изграђене структуре и потреба корисника.“

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

„Просторна целина 4 – стамбена зона стара Детелинара

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

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

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

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

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

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

Како би се омогућила лакша реализација неких планираних садржаја на простору у обухвату Плана генералне регулације, основ за реализацију за поједине просторне сегменте је План генералне регулације. Ради целовитог сагледавања планских решења, услови за реализацију за поједине просторне сегменте, за које је основ за реализацију План генералне регулације, а који се налазе у обухвату Плана, уграђени су у овај план.

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

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

„Просторни сегмент 4

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

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

Просторни сегмент 7

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

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

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

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

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

„Просторни сегмент 16 (Локалитет 8)

На овом локалитету се планира изградња пословно-стамбеног објекта спратности П+2+Пк на парцели 5739 КО Нови Сад IV док се постојећа унутарблоковска саобраћајница задржава, чиме се избегава измештање постојеће функционалне саобраћајнице, као и постојећих инсталација: електроенергетских водова и инсталација водовода. Паркирање се решава у габариту објекта уз обезбеђивање критеријума једно паркинг место на један стан.“

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

„Саобраћајне површине − део североисточне регулације Булевара Европе (Локалитет 7)

На овом локалитету, који чини део североисточне регулације Булевара Европе, планира се изградња под-

земних паркинг гаража, као и управних паркинга дуж постојећих и планираних улица. Планирање наведених саобраћајних објеката проузроковао је велики недостатак паркинг-места на готово целом подручју нове и старе Детелинаре.

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

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

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

Наведене интервенције се односе на положај тротоара, бициклистичких стаза, паркинга, геометрије раскрсница и блаже корекције трасе коловоза. Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина. Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу предметну област.

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

Енергетска инфраструктура

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

Водна инфраструктура

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

3. Опис постојећег стања

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

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

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

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

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

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

Оцена постојећег стања зеленила

На простору обухваћеном Планом, вегетација је заступљена у оквиру блоковског зеленила вишепородичног становања, парцела породичног становања и у оквиру саобраћајница. Претежно су то одрасла стабла високог листопадног и четинарског дрвећа доброг квалитета. У оквиру блоковског зеленила заступљене су групације бреза, топола, платана, липа, јавора, кестена, топола, јаблана, црвенолисне шљиве и др., а од четинарског дрвећа ту се налазе тује, јеле, смреке и бор.

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

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

Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

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

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

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

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

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

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

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко примарне и секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm реализована је на Булевару Европе, профила Ø 200 mm дуж Руменачког пута, и улицама Корнелија Станковића и Миленка Грчића. Секундарна водоводна мрежа изграђена у свим постојећим улицама.

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

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

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

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

4. Циљ доношења Плана

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

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

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

5. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 756, која се налази на пресеку осовина Авијатичарске улице и Панчевачке улице у КО Нови Сад I. Од ове тачке, у правцу југоистока граница прати осовину Панчевачке улице до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 3443, затим скреће ка североистоку, прати претходно описан правац и западну границу парцеле број 3443 и њеним продуженим правцем долази до осовине Руменачког пута. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Руменачког пута до пресека са осовином Улице Облачића Рада, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Облачића Рада до пресека са осовином Улице Миленка Грчића. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Миленка Грчића до осовинске тачке број 901, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Тараса Шевченка до осовинске тачке број 10624. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Јанка Чмелика до осовинске тачке број 4089, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице Орловића Павла до осовинске тачке број 10625. Даље, граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Миленка Грчића до осовинске тачке број 6887, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Корнелија Станковића до пресека са западном регулационом линијом Булевара

Европе. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати западну регулациону линију Булевара Европе, прелази у КО Нови Сад IV и долази до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 3571, 3572 и 10449/1, затим скреће ка североистоку, прати претходно описан правац, прелази у КО Нови Сад I и долази до пресека са источном границом парцеле број 3573/1, затим скреће ка северозападу, прати источну границу парцеле број 3573/1 до тромеђе парцела бр. 3573/1, 3573/2 и 3533/8. Даље, граница скреће ка северу, прати границу парцела бр. 3573/2 и 3533/8 до јужне границе парцеле број 3532/9, затим скреће ка југоистоку, прати јужну границу парцела бр. 3532/9, 3392/79, 3392/80, 3392/81, 3533/12, 3533/11, 3592/53, 3532/4, 3533/2, 3532/1 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 3532/1 долази до осовине Авијатичарске улице, затим скреће ка североистоку, прати осовину Авијатичарске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 45,40 ha.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Подела простора на просторне целине

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

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

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

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

1.2. Концепт уређења простора са планираном наменом земљишта

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

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

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

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

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

Заједничке блоковске површине су карактеристичне за делове града са отвореним блоковима у које спада и стара Детелинара, односно простор који је у највећој мери у обухвату Плана. Заједничке блоковске површине представљају површине јавне намене. Третиране су и као јавне саобраћајне површине како би се могле формирати нове грађевинске парцеле које се преко заједничке блоковске површине повезују са саобраћајницама. Уређују се у складу са функцијом, садрже унутарблоковске саобраћајнице и озелењене површине. На озелењеном делу заједничких

блоковских површина подиже се ново и одржава постојеће зеленило, уређују се стазе, поставља урбани мобилијар, дечија игралишта, отворени спортски терени и сл.

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

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

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

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

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

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

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

Пошто је у највећој мери простор комунално опремљен, Планом су дефинисане мере за подстицање одрживог развоја, првенствено у домену енергетске ефикасности и могућности увођења и коришћења алтернативних извора енергије, а дефинсани су и сви други инфраструктурни системи према планираним капацитетима.

1.3. Нумерички показатељи

Површина грађевинског подручја у обухвату Плана:

- бруто 45,4 ha
- нето 28,50 ha.

Табела број 1: **Површине јавне намене**

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

Табела број 2: **Површине осталих намена**

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

Планирани капацитети простора

(према утврђеним параметрима, по планираним наменама)

Површине јавне намене

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

2) Предшколске установе:

   у блоку број 5 (ПУ „Весели возић“):
   - површина комплекса: 0,59 ha,
   - површина објекта у основи: до 1.770 m^2 ,
   - развијена површина објекта – бруто: 5.310 m^2,
   - максимални капацитет вртића, са доградњом објекта: 530 деце (уз норматив 6,5 m^2/детету), препорука до 300 деце,

   у блоку број 7 (ПУ „Петар Пан“):
   - површина комплекса: 0,29 ha,
   - површина објекта у основи: 965 m^2,
   - развијена површина објекта – бруто: 2.900 m^2,
   - капацитет вртића: 300 деце.

3) Јавне гараже:

   а) подземне гараже у профилу Булевара Европе:
   - површина објеката у основи: оквирно 28.700 m^2,
   - капацитет: до 950 пм (на једној етажи гараже),

   б) блоковска гаража:
   - површина објеката у основи: оквирно 1.222 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: до 4.300 m^2,
   - капацитет: око 200.

Површине осталих намена

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

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

   капацитет планиране изградње (нови објекти):
   - површина планираних објеката у основи: ~ 4.635 m^2,
   - максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 24.100 m^2,
   - број станова ~ 265 (90 m^2 − бруто површина стана/60 нето),
   - број становника ~ 690 (× 2,6 чланова домаћинства).

3) Општеградски центар:
   - површина намењена општеградском центру (нето): 0,58 ha,
   - површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 2.900 m^2,
   - максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 14.500 m^2.

4) Гараже:

   приземне (у блоковима 8 и 10):
   - површина у основи: 380 m^2,
   - капацитет: ~20 појединачних гаража,

   спратна аутоматизована гаража (у блоку 9):
   - површина у основи: 240 m^2,
   - развијена површина објеката – бруто: ~ 1.680 m^2,
   - капацитет: према спецификацији произвођача, најмање ~ 60 пм (+ подземни нивои).

Оријентациони број станова и становника на простору у обухвату Плана
   - број станова: 4.070,
   - број становника: 10.580.

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3480, 3482, 3491, 3497/1, 3497/2, 3504/2, 3507, 3517/3, 3558, 3572, 3600/2, 3661/1, 3661/8, 3661/23, 3661/38, 3717, 3738,

5614, 5717, 5725/2, 5731/3, 5732/8, 5745/3, 5746/6, 5747/4, 10449/2, 10450/5 и делови парцела бр. 3402/1, 3402/6, 3402/7, 3404/1, 3443, 3557, 3573/1, 3574, 3576, 3660/1, 3689, 3715, 3716, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 5557, 5558, 5559/1, 5560/1, 5562, 5563, 5564, 5571/1, 5581, 5601/1, 5608, 5610, 5612, 5613, 5618, 5650, 5651, 5674/1, 5718, 5719, 5720, 5721, 5722, 5723, 5724, 5726, 5727, 5728, 5730, 10445/3, 10449/1, 10450/1, 10451/1, 10453, 10454, 10455, 10459, 10619/23, 10620/4, 10665 у КО Нови Сад I; целе парцеле бр. 864/6, 870, 871, 872/1, 873, 874/1, 874/3, 875/1, 876/1 и делови парцела бр. 540/40, 864/1 у КО Нови Сад IV;

- колско-пешачки пролаз: делови парцела бр. 3665, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670 и 3671 у КО Нови Сад I;
- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 3402/8, 3506/3, 3510/2, 3511/2, 3512/2, 3516/2, 5559/2, 5560/2, 5572/2, 5579/2, 5580/2, 5626/2, 5628/2, 5640/2, 5642/2, 5644/2, 5646, 5648, 5674/6, 5678/2, 5682/2, 5725/3, 5732/9, 5734, 5737/2, 5738/1, 5740/2, 5743/2, 5746/2 и делови парцела бр. 3402/1, 3402/6, 3402/7, 3404/1, 3443, 3503, 3517/2, 3659/1, 3662/1, 3663, 3666, 5557, 5558, 5559/1, 5560/1, 5562, 5563, 5564, 5571/1, 5573, 5574, 5575, 5576, 5601/1, 5608, 5610, 5612, 5613, 5618, 5630, 5632, 5634, 5636, 5638, 5650, 5674/1, 5676, 5718, 5719, 5722, 5723, 5726, 5727, 5728, 5732/1, 5739/1, 5741, 5742, 5744 у КО Нови Сад I;
- гаража: делови парцела бр. 5727 и 5732/1 у КО Нови Сад I;
- трг: цела парцела број 3690 и део парцеле бр. 3689 у КО Нови Сад I;
- зелена површина: целе парцеле бр. 3533/8, 3662/4, 3664, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3679, 3688 и делови парцела бр. 3557, 3661/39, 3663, 3665, 3677, 3689 у КО Нови Сад I;
- основна школа: целе парцеле бр. 5668, 5669, 5715 и 5716 у КО Нови Сад I;
- предшколска установа: целе парцеле бр. 3662/3, 5662 и делови парцела бр. 3663, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671 у КО Нови Сад I;
- склониште: цела парцела број 3661/2 и делови парцела бр. 3404/1 и 3659/1 у КО Нови Сад I;
- трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 3402/2, 3404/8, 3658, 3659/7, 5571/9, 5601/5, 5674/2, 5674/3, 5732/5, 5746/3, 10450/2 и делови парцела бр. 3402/1, 3503, 3517/2, 3557, 3661/39, 3677, 3662/1, 5571/1, 5601/1, 5732/1, 10450/3 у КО Нови Сад I;
- телефонска централа: део парцеле број 3659/1 у КО Нови Сад I.

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

2.2. План нивелације

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

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

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

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

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

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

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

Планиране су следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

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

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

Планирана је изградња гаража на јавној блоковској површини. Поред овога, планирана је изградња гаража у суте-

рену стамбених и пословних објеката, у складу са потребама и просторним могућностима. Подземне гараже се могу реализовати испод целих парцела. Дуж Булевара Европе и Улице Веселина Маслеше је планирана изградња подземних гаража и за њих је дефинисана зона изградње.

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

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

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

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних корисника и дата је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег заједничког канализационог система са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

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

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

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

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

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

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

Положај планиране канализације дат је на графичком приказу број 4.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

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

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

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

Већи део простора у намени становања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Планирану ТС у Улици Фрање Клуза изградити као полуукопану. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. На обухваћеном подручју планира се изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

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

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

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

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

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних 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). У случају потребе могуће је опремање планиране зелене површине мрежом електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће уличне мреже. У самом парку могуће је постављање телефонских говорница, система видео надзора, уређаја за wireless интернет и сл. Планирани објекти ће имати могућност прикључења на мрежу електронских комуникација изградњом прикључка од постојеће мреже. Будућа мрежа ће се градити подземно.

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

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

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009’3.96’’N 19042’40.02’’E. Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

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

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

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

Зеленило на површинама јавних намена

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

Начини уређења слободних површина и зеленила обухватају следеће интервенције:

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

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

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

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

За сва паркинг места обезбедити засену крошњама отпорних врста дрвећа.

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

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

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

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

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

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

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

Зеленило на површинама осталих намена

Породично становање

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

Општеградски центар

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

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

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

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

5.2. Мере очувања културних добара

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

Мере заштите

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

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 35/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и осталим подзаконским актима, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

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

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

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

Заштита земљишта

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

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

Заштита ваздуха

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

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

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

Заштита од буке

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

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода остариће се поштовањем следеће законске регулативе:

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

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

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су извори нискофреквентног електромагнетног поља, као сто су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. Надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је: сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада; успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

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

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС“, број 98/10), односно са свим прописима који регулишу ову област.

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

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

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

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

Заштита од земљотреса

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

Заштита од поплава

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

Заштита од пожара

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

Објекти за заштиту становништва

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

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

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

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

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

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

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

8.1. Правила за формирање грађевинских парцела

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

За објекте и комплексе јавне намене формира се парцела.

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

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

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

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

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

У зони породичног становања задржава се постојећа парцелација, уз могућност укрупњавања – припајања две или више парцела. Уситњавање парцела се не планира, осим када је изграђено више стамбених објеката на парцели. У том случају прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену (интерна парцелација), с тим да парцела не може бити мања од 200 m² и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

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

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

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

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10 %.

8.2. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за комплексе предшколских установа и школе

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

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

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

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

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

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

8.2.1. Услови за изградњу на површинама јавне намене

Предшколске установе

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

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

се доградња објекта на постојећем комплексу, уз индекс изграђености до 30 %.

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

Основна школа

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

Јавна склоништа

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

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

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

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

Јавне гараже

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

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

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

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

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

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

Трг

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

Јавне зелене површине

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

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

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

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

Заједничке блоковске површине

На подручју вишепородичног становања на Авијатичарском насељу и Детелинари формиране су заједничке

блоковске површине, са приступним саобраћајницама и паркинзима и елементима партерног уређења (пешачке стазе и одморишта, игралишта итд.) и озелењавања.

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

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

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

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

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

Заштитно зеленило

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

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

Јавни споменици, обележја и чесме

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

На основу утврђених критеријума предложене су локације за постављање:

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

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

8.2.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена

Породично становање

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

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

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

Општа правила за породично становање:

- на парцели је могуће изградити само један главни објекат,
- максимална спратност главног објекта је до П+1+Пк,

- уколико се и поред високог нивоа подземних вода планира сутерен, могуће је градити само 3 корисне етаже,
- висина објекта не сме бити већа од 12 m,
- максимална укупна површина објекта је 480 m² нето,
- уколико се објекти дограђују, спратност дворишног дела не сме бити већа од уличног објекта,
- максимални индекс заузетости парцеле је 40 %, осим где је дефинисано другачије,
- прилази, базени, отворене терасе и друге поплочане површине не улазе у обрачун показатеља,
- грађевинска линија уколико се граде нови објекати је 0−5 m удаљена од регулационе, односно положај објекта се усклађује са суседним објектима,
- уколико постоји други објекат на парцели његова спратност је искључиво приземна,
- намена другог објекта на парцели је првенствено за гаражирање, а могућа је и пословна намена која не угрожава становање,
- висина назитка је 120 cm ако је спратност П+1+Пк, а 160 cm ако је спратност П+Пк или Су+П+Пк,
- за спратност П+1+Пк могуће је поставити лежеће кровне прозоре, а за П+Пк или Су+П+Пк могуће је поставити и вертикалне на максимално 30 % дужине фасаде, према дворишту,
- намена главног уличног објекта је становање, али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању које не угрожава суседно становање,
- могуће је да део главног објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности могу да се реализују искључиво ако су у складу са комуналним и другим прописима који регулишу заштиту животне средине (првенствено намењено делатностима које не угрожавају становање: услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта, угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.),
- искључиво унутар објекта могуће је реализовати пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, бојење, пескарење, паковање, и сл.) под условом да се штетна дејства апсорбују унутар објекта,
- не могу се реализовати: отворене, самоуслужне аутоперионице, технички преглед возила и сличне сервисне радионице са технологијом која подразумева рад на отвореном,
- максималан број стамбених, односно пословних јединица по парцели је три (3),
- паркирање је обавезно решавати унутар парцеле, према нормативу један стан/једно паркинг место и једно паркинг место на 70 m² пословног простора,
- тамо где стање, односно позиција главног уличног објекта онемогућава обезбеђивање потребног паркинг простора у складу са нормативом, није могуће формирати нову стамбену или пословну јединицу,
- уколико је постојећи степен заузетости већи од прописаног, постојећи се задржава.

Парцеле које имају два наспрамна приступа са јавне површине

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

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

Парцеле које имају осим главног и бочни приступ са јавне површине

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

Парцеле објеката у низу у Улици Васе Мискина

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

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

Породични објекти у блоку број 1

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

Вишепородично становање

Постојећи објекти

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

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

У циљу побољшања услова становања и санације равних кровова, на стамбеним зградама које имају у делу повучену последњу етажу могуће је припајање дела равног крова стамбеној јединици повученог спрата, у функцији терасе. Не дозвољава се фиксно наткривање овако фор-

мираних тераса, а материјализација ограде треба да је што транспарентнија како би се задржала оригинална форма објекта.

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

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

Дозвољава се доградња тераса на објектима у блоковима 8, 9 и 10, осим на објектима уз улице Јанка Чмелика, Веселина Маслеше и Корнелија Станковића у блоку 9. На објектима уз улице Грчића Миленка, Тараса Шевченка и Корнелија Станковића (објекат у блоку 10) могућа је доградња тераса само на дворишним фасадама. Условљава се се једновремена реализација на свим етажама објекта (по целој вертикали), сем за дворишну фасаду објекта у Улици Грчића Миленка, на парцели 5571/5. Терасе се постављају конзолно, без заузимања парцеле заједничке блоковске површине. Дубина препуста (тераса) ограничава се на 1,5 m. Облик и материјализацију ускладити са постојећим терасама на објекту или на суседним објектима. Објекти на којима је могућа доградња тераса означени су на графичком приказу број 2.

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

За све постојеће објекте вишепородичног становања планира се могућност:

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

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

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

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

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

Постојећи пасажи и колонаде се не смеју затварати.

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

Планирани објекти

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

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

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

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

Обавезно је применити услове да просечна величина стана, по објекту,треба да 60 m², минимална 26 m² нето површине, односно у складу са Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС“, бр. 58/12 , 74/15 и 82/15).

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 м² нето, али не мања од 50 м² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг места и услов за озелењавање парцеле.

Блок 7

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

Објекти у Улици Ђуле Молнара

Приликом пројектовања могуће је, на фасадама нових објеката планирати препусте према Основној школи „Светозар Марковић – Тоза“ и према објекту у Улици Облачића Рада. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимум 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената који се налазе ван габарита објекта не може прећи 50 % површине фасаде. Препусти се не могу формирати на фасадама које су оријентисане према улицама Веселина Маслеше и Јанка Чмелика, као и према Улици Ђуле Молнара.

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

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

Објекти у Улици Јанка Чмелика

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

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

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

Блок 9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Блокови 8 и 10

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

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

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

Општеградски центар

Уз Улицу Облачића Рада, планираним измештањем пруге и повезивањем Руме-начког пута са делом западно од Булевара Европе, значајно ће се променити карактер простора. Улица Облачића Рада ће постати најзначајнији

правац исток-запад у овом делу града. Осим пешачког, бициклистичког и путничког саобраћаја одвијаће се јавни градски превоз. Осим аутобуског, планирана је могућност изградње лаког метроа, односно успостављање трамвајског саобраћаја.

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

Изградња објеката стамбено пословне намене

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Гараже

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

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

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

8.2.3. Услови за зоне ограничене и контролисане градње

Према условима Министарства одбране, Сектора за материјалне ресурсе, Управе за инфраструктуру утврђене

су зоне ограничене и контролисане градње, приказане на графичком приказу број 2.

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

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

8.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.3.1. Услови за грађење саобраћајних површина

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

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

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

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

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

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

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

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

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе саобраћајних површина од решења приказаном у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

<u>Услови и начин обезбеђивања приступа парцели</u>

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

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

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

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

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

Паркирање и гаражирање возила

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

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

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

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа − једно ПМ на нето површину 70 m² корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета, односно према категоризацији хотела.

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

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

Изградња паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару или бициклистичкој стази, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

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

Гараже

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

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

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

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

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

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;
- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећања;
- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја и
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

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

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

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 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.

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

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу,
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила,
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида,
- вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже,

- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогући и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније,
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање,
- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила,
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 × 2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020,
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре,
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, на улазу и излазу, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају,
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака,
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака,
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m,
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали,
- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m,
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката,
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине; усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода,
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање висине од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

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

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

8.3.2. Правила прикључења водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП „Водовод и канализација“ на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 − исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

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

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

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

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

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

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује ЈКП „Водовод и канализација“, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

8.4. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

8.5. Услови за уређење зелених површина

Услови за уређење зелених површина јавне намене

Зеленило саобраћајница

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

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

Озелењавање јавних паркиралишта

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

У оквиру кровног врта (на планираним гаражама уз Булевар Европе) планира се дечије игралиште, теретана на отвореном и слични терени, који не захтевају комплексну кровну конструкцију велике носивости. Терене би окру-

живало зеленило у виду ниског дрвећа и шибља, као и травнате површине, у композицији са елементима партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

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

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

Уређене јавне зелене површине

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

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

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

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

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

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

Уређење трга

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

Препоруке за уређење зелених површина осталих намена

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

Општеградски центар

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

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

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

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

9. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

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

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

- у зонама породичног становања снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника уколико бунарима захваћена вода квалита-

тивно и квантитативно задовољава потребе корисника; снабдевање топлотном енергијом такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину);

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

10. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

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

- Карактеристични попречни профили улица .....1:100 и 1:200.

План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

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

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

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

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

Председница

MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

Градско веће

1271

На основу члана 67. став 1. тачка 23. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ број 11/19), а у вези са чланом 6. ст. 5. до 7. и чланом 7а став 2. Закона о порезима на имовину („Службени гласник РС“, број 26/01, „Службени лист СРЈ“, бр. 42/02-одлука СУС и „Службени гласник РС“, бр. 80/02, 80/02-др.закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12-одлука УС, 47/13, 68/14-др. закон, 95/18 , 99/18-одлука Уставног суда, 86/19 и 144/20), Градско веће Града Новог Сада, на 100. седници од 30.11.2021. године, доноси

РЕШЕЊЕ О УТВРЂИВАЊУ ПРОСЕЧНЕ ЦЕНЕ КВАДРАТНОГ МЕТРА ОДГОВАРАЈУЋИХ НЕПОКРЕТНОСТИ ПО ЗОНАМА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА ЗА УТВРЂИВАЊЕ ПОРЕЗА НА ИМОВИНУ ЗА 2022. ГОДИНУ

1. Утврђује се износ просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Новог Сада за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину, и то:

Зона	Локација	Грађе-винско земљиште	Пољопри-вредно земљиште	Стан	Куће за становање	Пословне зграде и други грађевински објекти који служе за обављање делатности	Гараже и помоћни објекти
I	„Житни трг“, „Стари град“, „Прва војвођанска бригада“, „Соња Маринковић“, „Лиман“, „Бошко Буха“, „Лиман III“, „Острво“, „Иво Андрић“ (изузев Улице Симе Матавуља број 1а), „Вера Павловић“, „ 7. јули“, „Народни хероји“, „Омладински покрет“, „Сава Ковачевић“ и „Дунав“.	44.780,00	-	110.326,00	93.190,00	144.970,00	55.100,00
II	„Гаврило Принцип“, „Бистрица“, „Детелинара“, „Југовићево“, „Раднички“ (изузев улица: Привредникова од броја 20 до броја 998 и Проф.др Драгослава Милисављевића), „Подбара“, „Салајка“, „Братство-Телеп“(изузев улица: Капетана Берића, Шумска и Милана Савића) и „Никола Тесла -Телеп“.	23.493,00	-	97.470,00	86.260,00	110.800,00	42.380,00
III	„Слана бара“, „Клиса“ „Видовданско насеље“, „Кај“, „Јужни Телеп“, „Адице“, „Футог“, „Ветерник“, “Сајлово“, „Сремска Каменица“ (изузев подручја „Чардак“, „Парагово“, „Главица“, „Поповица“, „Артиљево“ и „Боцке“), „Петроварадин“ (изузев подручја „Алибеговац“, „Везирац“, „Пуцкарош“, „Занош“ „Ширине“ , „Карагача“ и „Гудуре“), подручје „Рибњак“, улице: Привредникова од броја 20 до броја 998 и Проф.др Драгослава Милисављевића (које припадају месној заједници “Раднички“), Улицу Симе Матавуља број 1а, (која припада месној заједници „Иво Андрић“), улице: Капетана Берића, Шумска и Милана Савића, (које припадају месној заједници „Братство-Телеп“) и Улицу VII 102 (која припада месној заједници „Шангај“).	3.170,00	52,00	51.525,00	47.456,00	59.193,00	24.400,00
IV	„Шангај“, „Руменка“, „Ченеј“, „Пејићеви салаши-Немановци“, и подручја „Алибеговац“, „Везирац“, „Ширине“ „Пуцкарош“, „Занош“ „Карагача“, „Гудуре“, „Чардак“, „Парагово“, „Главица“, „Поповица“, „Артиљево“ и „Боцке“ .	2.044,00	48,00	44.880,00	40.410,00	45.600,00	15.000,00
V	„Буковац“, „Лединци“, „Стари Лединци“, „Бегеч“, „Будисава“, „Кисач“ , „Ковиљ“ , „Степановићево“ и друга подручја која нису обухваћена у зонама од један до четири.	887,00	41,00	39.000,00	28.860,00	34.000,00	11.000,00

2. Решење објавити у „Службеном листу Града Новог Сада “ и на интернет страни Градске пореске управе.

3. Ово решење ступа на снагу даном објављивања у“ Службеном листу Града Новог Сада“, а примењује се од 1. јануара 2022. године.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 02-3/2021-2739-1-II
30. новембар 2021. године
НОВИ САД

Градоначелник

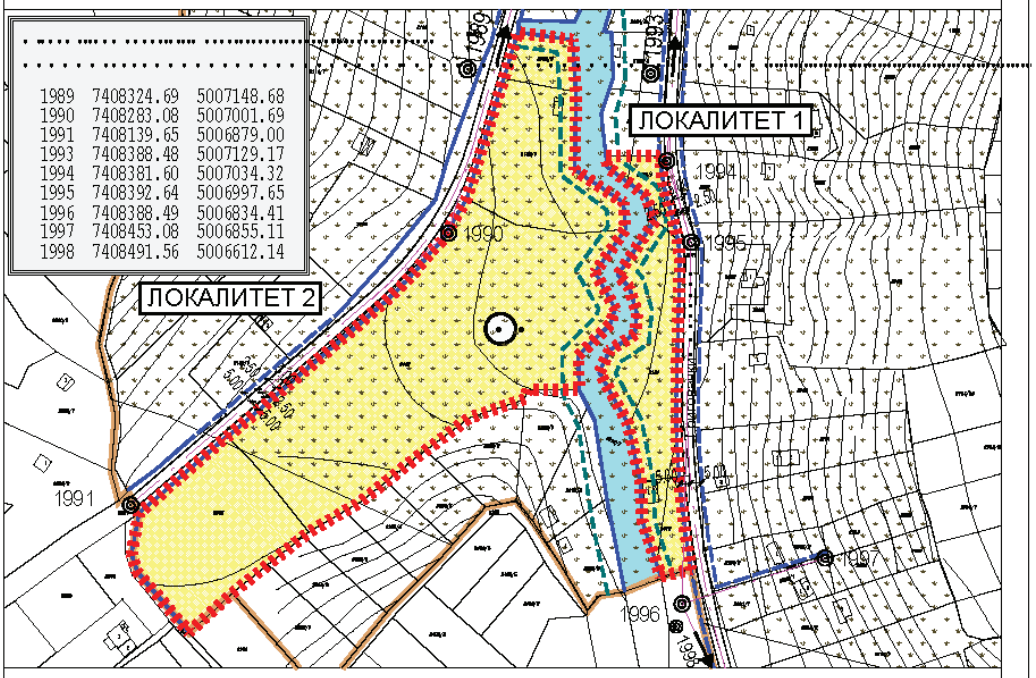
Милош Вучевић, с.р.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:

- **ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ (ЛОКАЛИТЕТ ГРИГОВАЦ И ДР.)**
- **ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛАМА БР. 3001, 3003 И 3004 К.О. ФУТОГ)**
- **ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ У УЛИЦИ МАКСИМА ГОРКОГ БР. 21 И 23)**
- **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЧУРИНОВЕ, НОВОСАДСКОГ САЈМА И ФУТОШКЕ У НОВОМ САДУ**
- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ**
- **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА АВИЈАТИЧАРСКОГ НАСЕЉА И ДЕТЕЛИНАРЕ У НОВОМ САДУ**

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ
(локалитет Григовац и др.)

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 1 и 2



НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - до П+1+Пк

8 БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

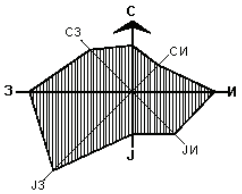
ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НОВОГ САДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

ЗАШТИТА ПРОСТОРА

ТЕРЕН СА ПОСЕБНИМ УСЛОВИМА ЗА ИЗГРАДЊУ

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ПОТОКА



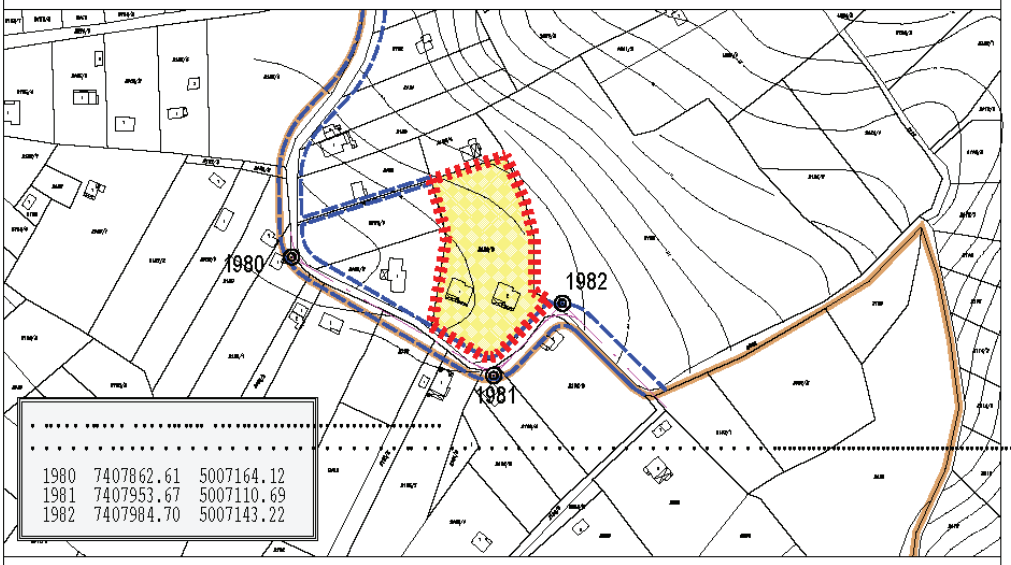
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ (локалитет Григовац и др.)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 1 и 2		
ОБРАЂИВАЧ	М. МАЉКОВИЋ ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. И. ОЖВАТ, техн.грађ.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		1.3.20/19	10. 2021.	1:2500	2.1

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ
(локалитет Григовац и др.)

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НЕВЕЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 3



НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

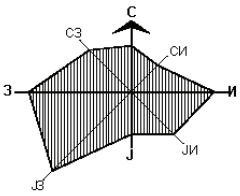
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - до П+1+Пк

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ГРАДА НОВОГ САДА

ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



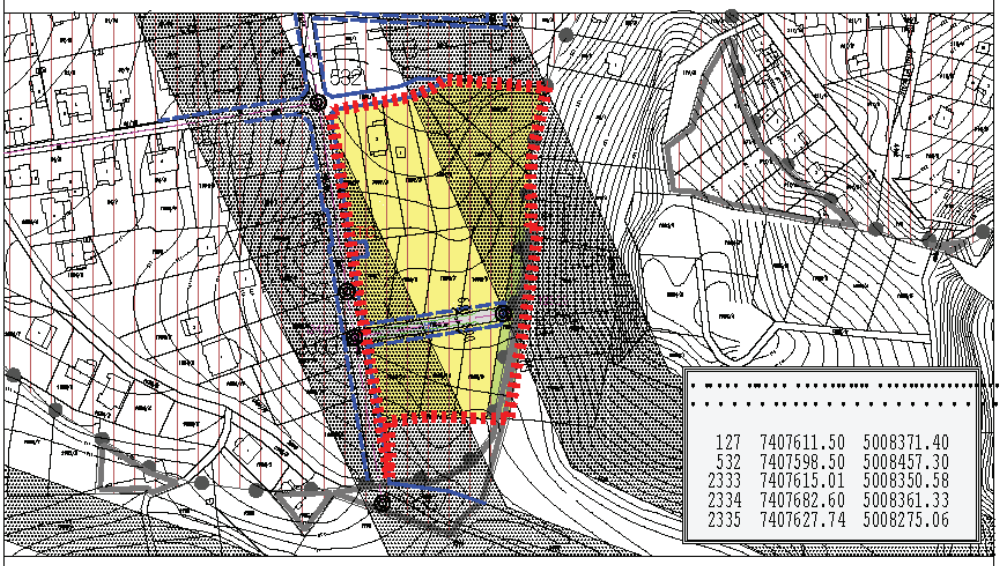
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ (локалитет Григовац и др.)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НЕВЕЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 3		
ОБРАЂИВАЧ	М. МАЉКОВИЋ ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. И. ОЖВАТ, техн.грађ.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		1.3.20/19	10. 2021.	1:2500	2.2

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ
(локалитет Григовац и др.)

ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 4



НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

- ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ - до П+1+Пк
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ТС — ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

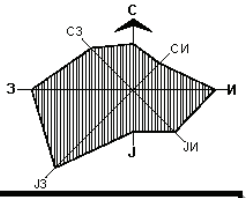
ЗАШТИТА ПРОСТОРА

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС ДАЛЕКОВОДА

СТАБИЛНОСТ ТЕРЕНА

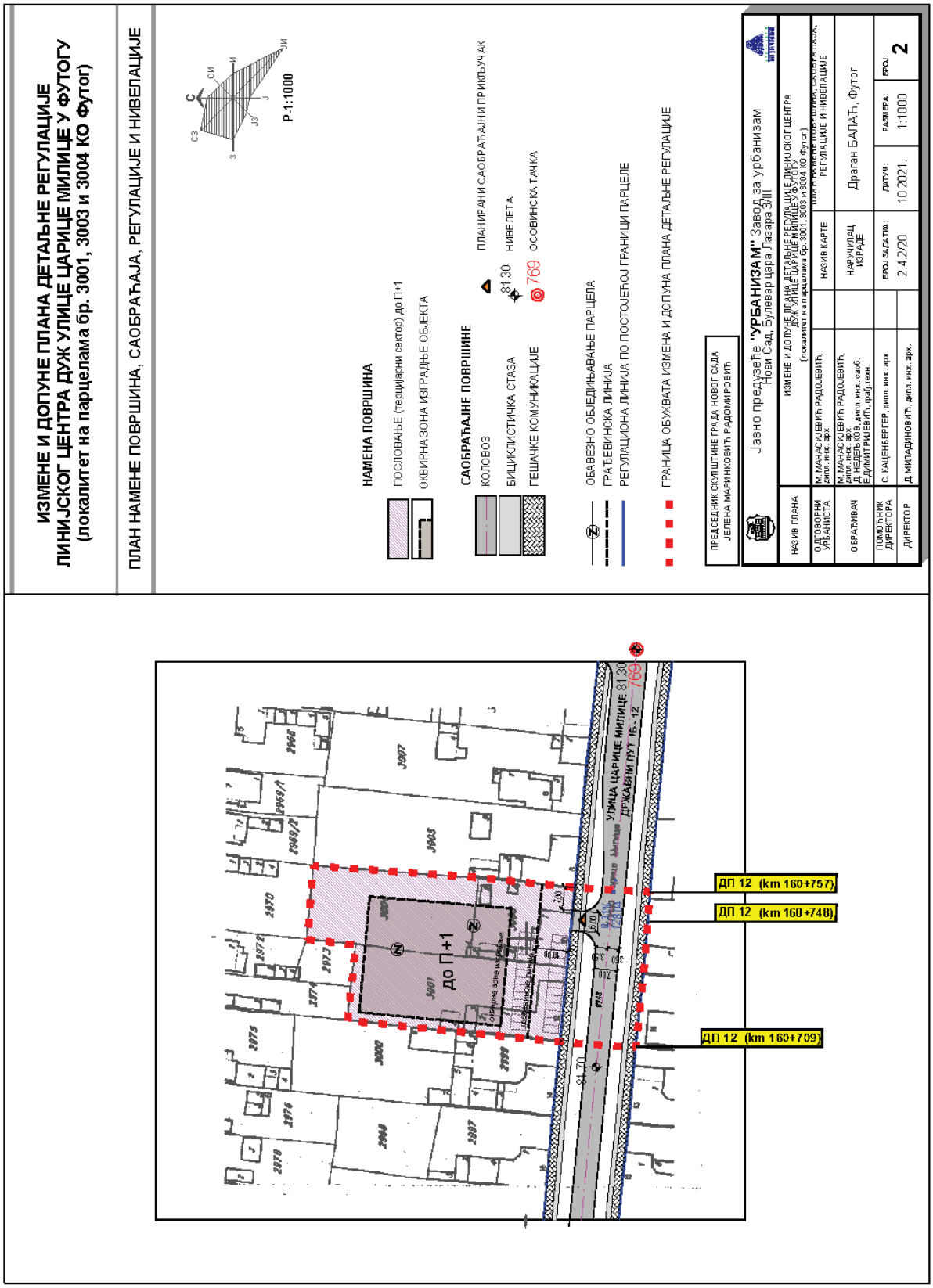
- КЛИЗИШТЕ "БОЦКЕ" - РЕЈОН "Б" (условно стабилан терен - умирено клизиште)
- КЛИЗИШТЕ "БОЦКЕ" - РЕЈОН "Ц" (нестабилан терен)
- ПРОСТОР ЧИЈА ДАЉА РЕАЛИЗАЦИЈА ЗАВИСИ ОД ПРАЋЕЊА ТЕРЕНА И ПРОЈЕКАТА САНАЦИЈЕ КЛИЗИШТА

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

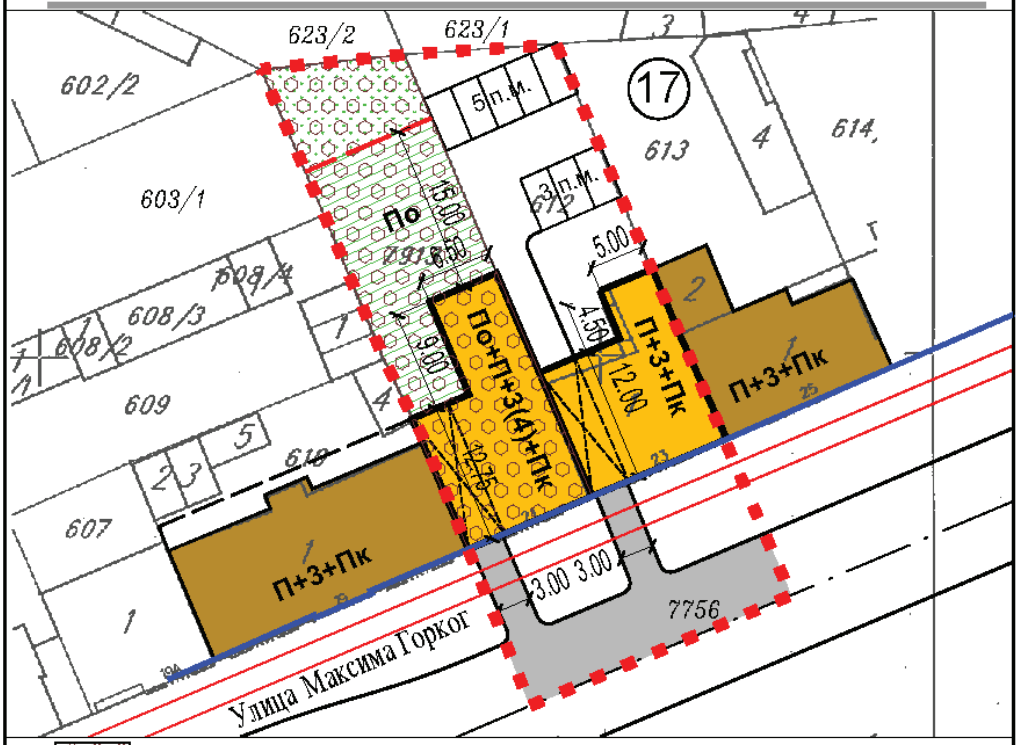
Јавно предузеће **"УРБАНИЗАМ"** Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III						
НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СРЕМСКЕ КАМЕНИЦЕ СА ОКРУЖЕЊЕМ (локалитет Григовац и др.)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	И.КУЗМАНОВИЋ-ЈОВАНОВИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ЗЕМЉИШТА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ - ЛОКАЛИТЕТ 4		
ОБРАЂИВАЧ	М. МАЉКОВИЋ ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. И. ОЖВАТ, техн.грађ.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	ГРАД НОВИ САД		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С.КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		**БРОЈ ЗАДАТКА:**	**ДАТУМ:**	**РАЗМЕРА:**	**БРОЈ:**
ДИРЕКТОР	Д.МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		1.3.20/19	10. 2021.	1:2500	**2.3**


ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ
(локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог)
ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
Р-1:1000
НАМЕНА ПОВРШИНА
ПОСЛОВАЊЕ (терцијарни сектор) до П+1
ОКВИРНА ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ОБЈЕКТА
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ
КОЛОВОЗ
БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
ПЕШАЧКЕ КОМУНИКАЦИЈЕ
ПЛАНИРАНИ САОБРАЋАЈНИ ПРИКЉУЧАК
81.30 НИВЕЛЕТА
769 ОСОВИНСКА ТАЧКА
ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ
Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III
ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА
ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ
(локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 КО Футог)
НАЗИВ ПЛАНА
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА
М. МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.
ОБРАЂИВАЧ
М. МАНАСИЈЕВИЋ РАДОЈЕВИЋ, дипл. инж. арх.
Д. НЕДЕЉКОВ, дипл. инж. саоб.
Е. ДИМИТРИЈЕВИЋ, грађ. техн.
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА
С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл. инж. арх.
ДИРЕКТОР
Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл. инж. арх.
НАЗИВ КАРТЕ
ПОЈАШЊЕЊЕ ПОЈМОВА ЗА ПРИМЕНУ ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, САОБРАЋАЈА И РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ
НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ
Драган БАЈАЋ, Футог
БРОЈ ЗАДАТКА:
2.4.2/20
ДАТУМ:
10.2021.
РАЗМЕРА:
1:1000
БРОЈ:
2
до П+1
УЛИЦА ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ
ДРЖАВНИ ПУТ IB - 12
81.70
81.30
769
ДП 12 (km 160+757)
ДП 12 (km 160+748)
ДП 12 (km 160+709)

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ

(локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23)

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА



ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНОГ ОБЈЕКТА
ЗОНА ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
ЗЕЛЕНА ПОВРШИНА
КОЛОВОЗ
БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА

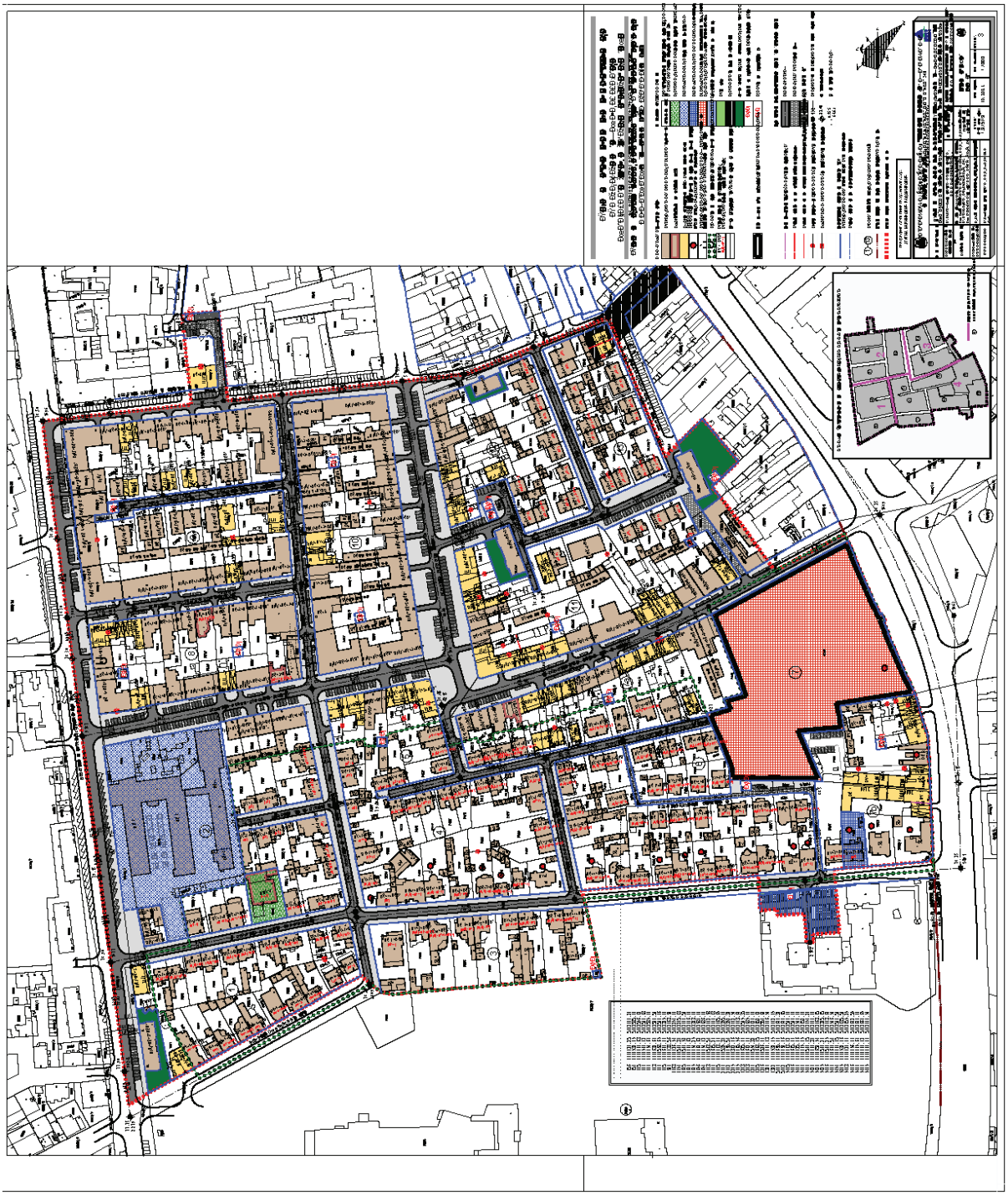
17 БРОЈ БЛОКА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПОДЗЕМНЕ ГАРАЖЕ
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

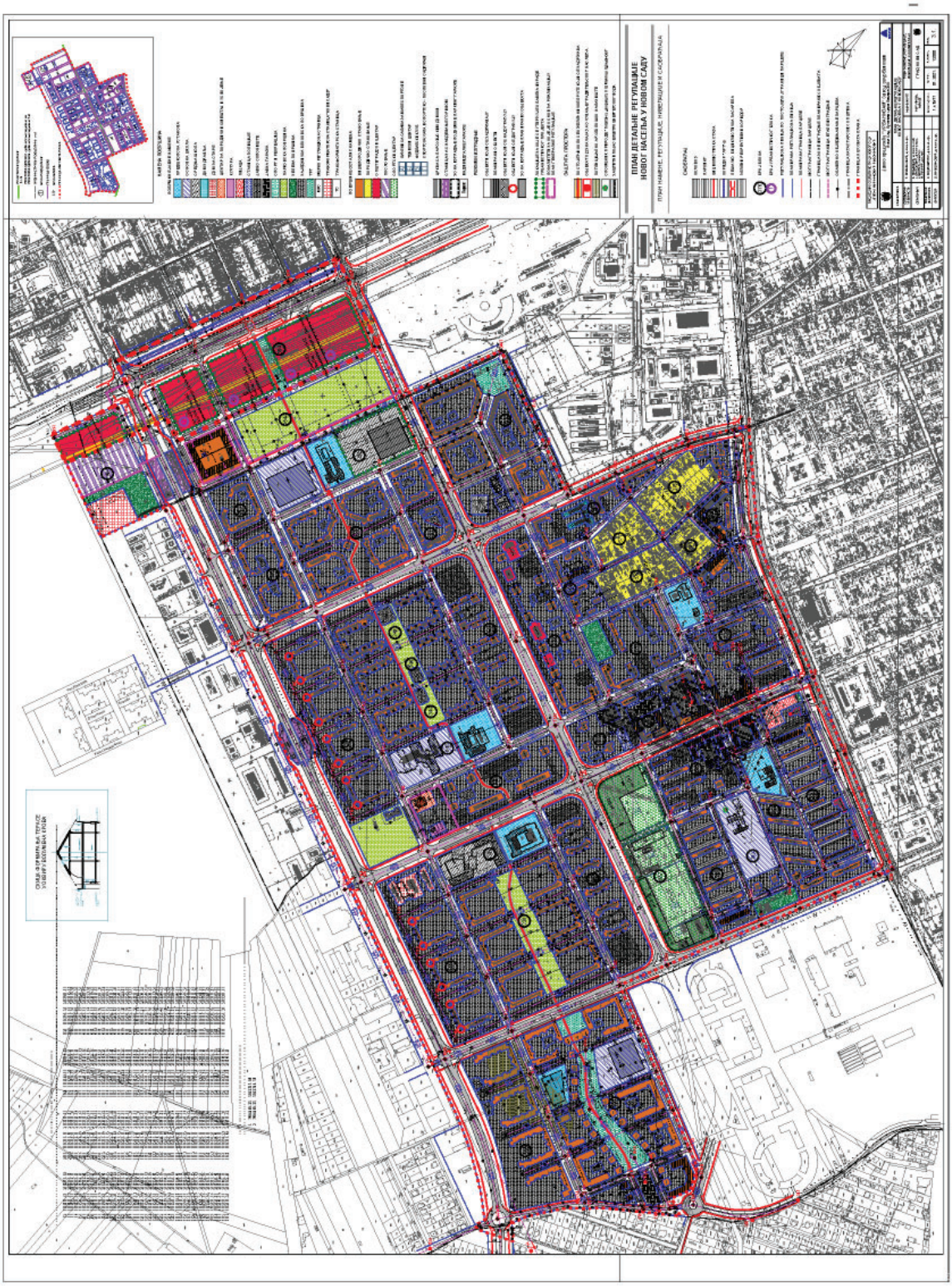
ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ЈЕЛЕНА МАРИНКОВИЋ РАДОМИРОВИЋ

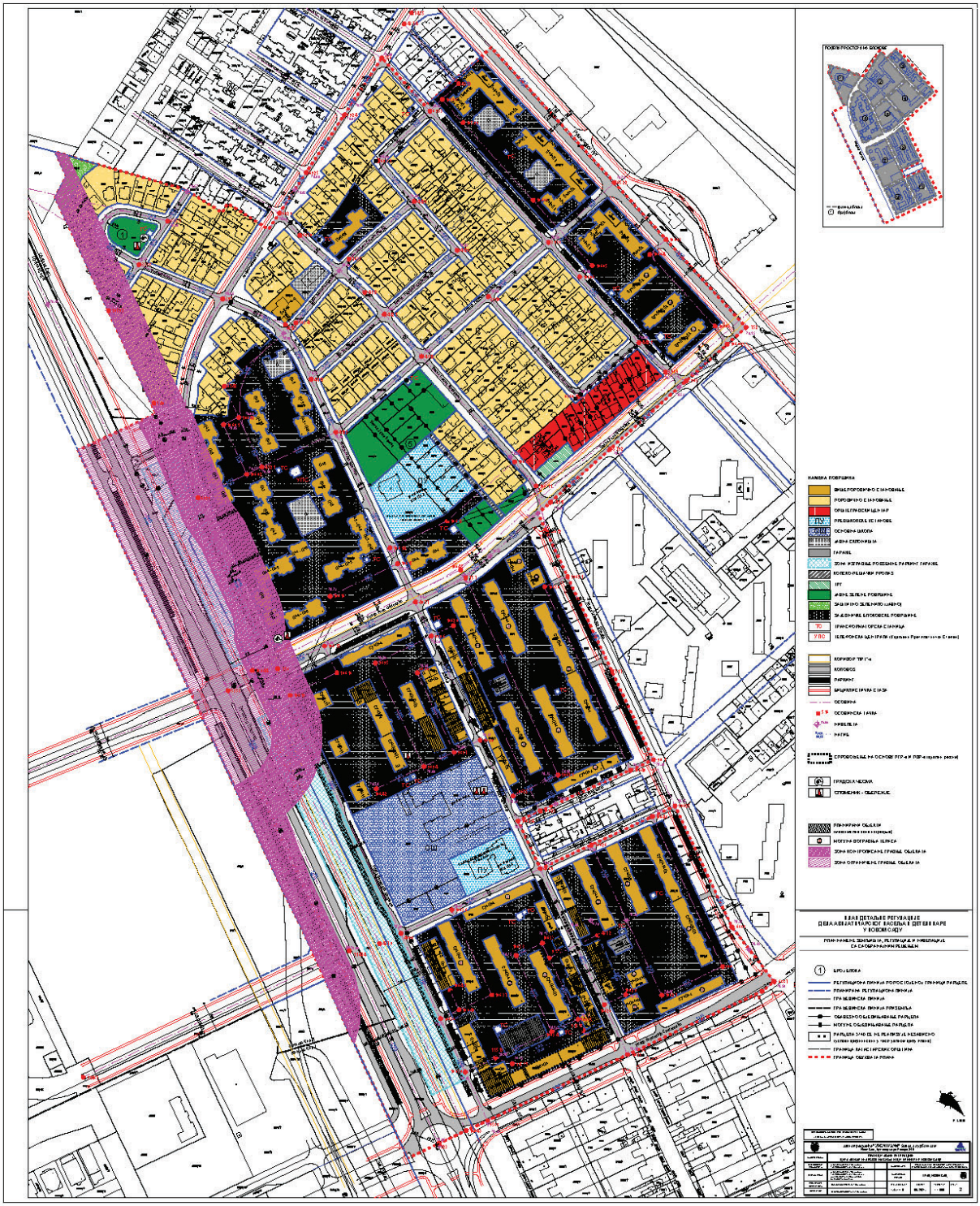
Р-1:500

Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам
Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/III

НАЗИВ ПЛАНА	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МАЛОГ ЛИМАНА У НОВОМ САДУ (локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23)					
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА	др Д. ПОЛИЋ, дипл.инж.арх.		НАЗИВ КАРТЕ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
ОБРАЂИВАЧ	мр А. ЈЕВЂЕНИЋ, дипл.инж.саоб. М. М. ГРИГОРОВ, дипл.инж.геод. М. ПАУНИЋ, арх.техн.		НАРУЧИЛАЦ ИЗРАДЕ	"VIZIJA D.O.O." ZA GRAĐEVINARSTVO I TRGOVINU Браће Груловић 1А, Нови Сад		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	С. КАЦЕНБЕРГЕР, дипл.инж.арх.		БРОЈ ЗАДАТКА:	ДАТУМ:	РАЗМЕРА:	БРОЈ:
ДИРЕКТОР	Д. МИЛАДИНОВИЋ, дипл.инж.арх.		2.4.2/19	10.2021.	1:500	3




ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НОВОГ НАСЕЉА У НОВОМ САДУ


ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА БЛОКОВЕ
НАМЕНА ПОВРШИНА
ВИШЕПРОГРАМСКО СТАНОВАЊЕ
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ОПШТЕ ПРОМЕТНЕ ЦЕЛИНЕ
ПРЕДШКОЛСКО УСТАНОВЕ
ОСНОВНА ШКОЛА
ВЕРСКИ САДРЖАЈИ
ГАРАЖЕ
ЗОНА ИЗГРАЂЕНИХ ПОДЗЕМНИХ ПАРКИНГ ГАРАЖА
КОЛЕКТИВНИ ПРОМЕТ
ЗЕЛ
ВЕРСКИ ЗЕЛЕНИ ПОВРШИНЕ
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО-ШУМА
ЗАЛЕДИЋНЕ БЛОКОВСКЕ ПОВРШИНЕ
ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА
ТЕЛЕФОНСКА ЦЕНТРАЛА
КОРИДОР ТИ 114
КОЛОВОЗ
ПАРКИНГ
БИЦИКЛИСТИЧКА СТАЗА
ОСОВИНА
ОСОВИНСКА ТАЧКА
НИВЕЛЕТА
НАТРУБ
СПРОВОЂЕЊЕ НА ОСНОВУ ПГР-А И ПДР-А
ГРАДСКА ЧЕСМА
СПОМЕНИК - ОБЕЛЕЖЈЕ
ПЛАНИРАНИ ОБЈЕКТИ
МОГУЋИ ПОЗИЦИОНИ ПРЕСЕК
ЗОНА КОНТРОЛИСАНЕ ГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА
ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ГРАДЊЕ ОБЈЕКАТА
ИЗМЕНА И ДОПУНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БАЧКЕ УЛИЦЕ И ДЕЛА ЈАВОРСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ
ПЛАН НАМЕНЕ, ЗОНАЛАЊА И РЕГУЛАЦИЈЕ И ИЗГРАЂИВАЊА ОБЈЕКАТА
БРОЈ БЛОКА
РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПОПОСЛОЊЕНА ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА
ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА ПРИЗЕМЉА
ОБЈЕДИЊЕНО ОБЕЛЕЖЕНЕ ПАРЦЕЛЕ
МОГУЋЕ ОБЈЕДИЊЕНЕ ПАРЦЕЛЕ
ПАРЦЕЛА 3/40 СЕ НЕ РЕГУЛИШЕ И НЕ ПРИВОДИ НАМЕНИ
ГРАНИЦА ЗАХВАТА ПЛАНА
ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД		
Скупштина		
1265	Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Сремске Каменице са окружењем (локалитет Григовац и др.)	**2277**
1266	Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Футогу (локалитет на парцелама бр. 3001, 3003 и 3004 К.О. Футог)	**2279**
1267	Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације Малог Лимана у Новом Саду (локалитет у Улици Максима Горког бр. 21 и 23)	**2283**
1268	План генералне регулације простора између улица Мичуринове, Новосадског сајма и Футошке у Новом Саду	**2284**
1269	План детаљне регулације Новог насеља у Новом Саду	**2308**
1270	План детаљне регулације дела Авијатичарског насеља и Детелинаре у Новом Саду	**2342**
Градско веће		
1271	Решење о утврђивању просечне цене квадратног метра одговарајућих непокретности по зонама на територији Града Новог Сада за утврђивање пореза на имовину за 2022. годину	**2370**

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Ана Лекић.
Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,
21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.
Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;
По моделу 97 са позивом на број 20-511, Министарство финансија - Управа за трезор, Филијала Нови Сад.
Прималац: Приходи градских органа управе
Сврха плаћања: За “Службени лист Града Новог Сада”.
Рачунарска обрада и штампа:
Служба за заједничке послове Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон: 021/4882-700