

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 XXV седници од 10. фебруара 2022. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ СЕВЕРНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

### **УВОД**

Планом детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћено је подручје у Новом Саду, између улица: Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута, у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I.

Обухваћени простор налази се у делу Салајке, који представља шири део градског подручја. Простор се налази између три значајне саобраћајнице: Сентандрејског пута са западне стране, Темеринске улице са источне стране и Партизанске улице са јужне стране, које су делови постојеће примарне саобраћајне мреже града и деонице су државних путева.

Планом је обухваћено 37,00 ха.

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА**

#### **I. ОПШТИ ДЕО**

##### **1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 46/20), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на IV седници од 15. октобра 2020. године.

План је израђен на основу правила и смерница утврђених Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћени текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06), којим је Планом обухваћен простор намењен за општеградски центар, породично становање, спортски центар и средњу школу.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19 и 28/21) (у даљем тексту: План генералне регулације), који је утврдио претежну намену простора, основну мрежу саобраћајница и примарне инфраструктурне правце, усмеравајућа правила уређења и изградње. Планом генералне регулације су за обухваћени простор планиране следеће претежне намене: општеградски и линијски центри, пословање на улазним правцима, породично становање, спортски и рекреативни садржаји, средња школа, комплекс намењен потребама државних органа и саобраћајне површине.

## 2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације простор који је обухваћен Планом дефинисан је као део просторне целине 2 која је веома хетерогена по наменама и структури.

Концепција уређења ширег простора дефинише опште циљеве уређења и грађења: „... просторни развој подручја, које је обухваћено планом, заснива се са једне стране на очувању континуитета са правилима уређења и грађења утврђеним у плановима из претходног периода, а са друге, на усклађивању са новим тенденцијама и потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са важећим законским решењима.”

„У средишњем делу урбанистичке целине 2, у блоковима између улица Шајкашке, Карађорђеве, Партизанске и Сентандрејског пута задржава се зона постојећег породичног становања. (...), спратности П+Пк до П+1+Пк уз могућност обављања пословних делатности које не загађују животну средину и не угрожавају постојеће становање.

Општеградски и линијски центри планирају се уз значајне саобраћајнице, улице Кисачку, Партизанску, Косте Шокице, Темеринску и делом уз Улицу Теодора Мандића. У оквиру ових намена планира се изградња пословних, стамбено-пословних или стамбених објеката. Становање није заступљено у свим просторима намењеним општеградском центру, а постотак његовог учешћа се прецизно дефинише детаљнијом разрадом. (...) Уз Партизанску улицу планира се замена објеката породичног становања са изградњом пословних (са трговачким и услужним делатностима) или стамбено-пословних објеката, чиме се формира линијски градски центар. Преовлађујућа намена у оквиру осталих простора урбанистичке целине 2, са претежном наменом општеградског центра, треба да буде пословање, посебно ако се узму у обзир близина значајних саобраћајних улазних праваца у град, као и близина железничке пруге.

Уз Сентандрејски пут, у оквиру претежне намене пословање на улазним правцима, задржавају се постојећи комплекси.”

„У оквиру урбанистичке целине 2 налази се комплекс средње школе, (...) Комплекс средње школе се задржава као постојећи, уз могућност доградње школске зграде у оквиру комплекса, а у складу са потребама и важећим прописима за средње школе.”

„Комплекс за потребе државних органа, у северном делу урбанистичке целине 2, се задржава као постојећи.

У северном делу урбанистичке целине 2, у блоку између улица Теодора Мандића и Шајкашке планира се спортски центар. Овај комплекс намењен за спорт и рекреацију планиран је у складу са Генералним планом као зонски центар у циљу задовољења потреба становника Салајке. Улицом Граничарском, комплекс је подељен на два дела. У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), простори у оквиру спортско-рекреативних површина намењују се за: спортске површине за активне облике рекреације, односно спорта, који се одвијају у за то посебно уређеним површинама, просторијама и објектима, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава.”

Уз Сентандрејски пут налази се мерно-регулациона гасна станица (МРС).

Простор на углу Партизанске улице и Сентандрејског пута спроводи се на основу Плана генералне регулације (локалитет број 20).

У подтачки 7.1.1. „Локалитети за које се мењају важећа планска решења, а основ за реализацију је план генералне регулације, или делом план генералне регулације а делом план детаљне регулације” дефинисано је, између осталог следеће:

„- део урбанистичке целине 2 (целина између Улице Теодора Мандића и постојећих граница парцела) – локалитет број 12;

Важећи план детаљне регулације, у делу који обухвата наведени локалитет остаје на снази, осим у деловима који се односе на правила парцелације.”

У подтачки 8.1.1. „Специфични услови за уређење и грађење у урбанистичким целинама”, дефинисано је, између осталог следеће:

### **„Локалитет број 12**

Правила уређења и грађења за парцеле бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903 и 10666/5 (све КО Нови Сад I) и део парцеле број 2929/2 КО Нови Сад I утврђена су планом детаљне регулације, осим у делу који се односи на правила парцелације.

Парцела бр. 2901/1, 2901/2, 2901/3, 2901/4, 2902, 2903 и 10666/5 (све КО Нови Сад I) и део парцеле број 2929/2 КО Нови Сад I обавезно се спајају, док се део парцеле број 2929/2 одваја за јавну површину.

На новоформираној грађевинској парцели планира се општеградски центар, у оквиру којег се планирају пословни објекти, спратности П+2, како је то дефинисано важећим планом.”

За уређење зелених и слободних површина у пододељку 8.4. „Правила уређења зелених и слободних површина“, дефинисано је следеће:

„Постојећа вегетација не представља само биолошку већ и амбијенталну вредност овог простора, зато је треба сачувати, нарочито ону са највишим карактеристикама. Неопходна је и њена техничко-технолошка заштита приликом изградње објеката и инфраструктуре.

Улично зеленило – дрвореди, живица, травњак постављају се према условима попречних профила. За шире профиле планирати дрвеће робусних крошњи (липа, копривић, јавор и сл.), док за уже уличне профиле треба користити саднице мањих крошњи (бреза, сорбус и сл). Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте како би се постигао континуитет и повезаност.

Зеленило у оквиру комплекса пословања треба да је заступљено минимум 25 %, и то у виду заштитног појаса и декоративне вегетације уз управне објекте.

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.

Простори везани за трговину, занатство и угоститељство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем.

Школски комплекси и дечије установе треба да су оплемењени зеленим површинама према потребним нормативима (40 %).

У оквиру уређења школског комплекса предвидети изградњу отворених спортских терена (кошарка, одбојка, рукомет, атлетска стаза и сл.) и слободних озелењених површина. Основу озелењавања треба да чини ободни зелени заштитни појас. У школски круг треба да се унесе што више зеленила, јер се тиме повећава асимилациона вредност не само овог простора већ и шире околине.”

„У оквиру окућница породичног становања и пословања формирати декоративне предбаште са украсним дрвећем, шибљем и цвећем.”

„Декоративним зеленилом употпунити све озелењене скверове, тргове и остале слободне површине.

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и на поплочаним платоима, као и поставку озелењених жардинијера. Ово се посебно односи на блокове мешовите намене (становање и централне функције, пословне делатности и сл.).”

У пододељку 9.1. „План саобраћајне инфраструктуре” наводи се следеће:

„Подручје обухваћено планом пресеца Партизанска улица, која је деоница транзитног правца којим се кроз град води транзитни и теретни саобраћај на државном путу I реда М-7 Зрењанин – Нови Сад – Бачка Паланка.

Темеринска улица је деоница државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село – Руменка – Нови Сад. Сентандрејски пут је такође значајан улазни правац града и деоница пута I реда М-22/1 Суботица – Нови Сад – Београд.

Основну саобраћајну мрежу подручја чине улице Милоша Бајића, Марка Миљанова, Београдски кеј, Косовска, Вензелосова, Алмашка, Доситејева, Кисачка, Сентандрејски пут.“

„Планирана мрежа саобраћајница пружа услове за даљи развој мреже линија јавног градског саобраћаја који се у постојећем стању одвија дуж улица: Темеринске, Милоша Бајића, Косовске, Марка Миљанова, Кисачке, Сентандрејског пута. Развој мреже линија јавног превоза ће се реализовати у складу са реализацијом планиране мреже саобраћајница и плановима развоја градског превозника.”

### **3. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

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

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

### **4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА**

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку продуженог правца северне регулационе линије Улице Теодора Мандића и осовине Темеринске улице. Даље, у правцу запада, граница прати претходно описани правац и северну регулациону линију Улице Теодора Мандића и долази до тремеђе парцела бр. 3179/1, 3179/22 и 3181/1, затим скреће ка југоистоку и долази до тремеђе парцела бр. 3182, 3183/1 и 3183/2. Од ове тачке граница прати западну границу парцела бр. 3183/2, 3185/3 и 3342/1 и долази до тремеђе парцела бр. 3342/2, 3342/1 и 3343/1, затим скреће ка западу и продуженим правцем северне границе парцеле број 3342/2 долази до осовине Сентандрејског пута. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Сентандрејског пута и долази до пресека са осовином Партизанске улице, затим у правцу североистока граница прати осовину Партизанске улице и долази до пресека са осовином Темеринске улице. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 37,00 ha.

## 5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор који је обухваћен Планом представља део ширег градског подручја тј. део насеља Салајка, која је заједно са Подбаром једна од најстаријих градских четврти Новог Сада. Некада је ово био изразито „паорски” крај, али временом насеље мења свој карактер, тако да његови становници нису више ратари и повртари, већ занатлије, трговци, радници и интелектуално становништво. Име Салајка потиче од угарске жупаније Зала или Сала, одакле је и досељено прво становништво, па временом настаје назив Салајка.

Овај простор одликује наслеђена матрица улица, приземни објекти породичног становања, који чине преовлађујућу намену, као и пословање оријентисано, у ширем потезу, на Темеринску улицу и Сентандрејски пут. Породично становање је заступљено на простору између улица Шајкашке, Карађорђево, Партизанске и Сентандрејског пута.

У Партизанској улици уочава се трансформација простора из породичног становања у пословно-стамбену, или пословну намену. Пословни објекти веће спратности реализовани су у складу са важећом документацијом.

У делу подручја између улица Теодора Мандића и Шајкашке налази се простор намењен за спортски центар. Овај простор је Граничарском улицом подељен на две целине. Источно од Граничарске улице, сем постојећих објеката, налази се фудбалски терен са трибинама и постојећа управна зграда. Западно од Граничарске улице реализован је терен за рукомет и мали фудбал и приземни објекат у Граничарској улици.

У средишњем делу Шајкашке улице налази се комплекс Средње техничке школе „Павле Савић”. Спратност објекта је П+2, са реновираним учионицама, лабораторијама, свечаном салом, мини пекарном и започетом доградњом сале за физичку културу.

Комплекс за потребе државних органа налази се у Шајкашкој улици, на простору између спортског центра и средње школе. У средини комплекса се налази објекат спратности Су+П+2, а ка Шајкашкој улици је оријентисан објекат спратности П и П+М. Комплексу се може прићи из Улице Теодора Мандића, као и из Шајкашке улице.

Уз Сентандрејски пут налазе се објекти који су намењени пословним делатностима у складу са наменом пословања на улазним правцима и важећим планским параметрима.

На простору обухваћеним Планом, вегетација је заступљена у оквиру парцела породичног становања, пословних комплекса и у оквиру саобраћајница. Претежно су то одрасла стабла високог листопадног и четинарског дрвећа доброг квалитета.

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

Заступљеност дрвореда у оквиру саобраћајница је неуједначена, односно претежно су заступљени у улицама ширег профила. Квалитетније саднице високе лишћарске вегетације јављају се уз Сентандрејски пут.

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА**

#### **1.1. Подела простора на урбанистичке целине**

У складу са постојећом и планираном наменом површина, мрежом саобраћајница, урбаном матрицом и морфолошком сликом, обухваћени простор се може поделити на две просторне целине – северну и јужну.

Северна целина обухвата простор између улица: Теодора Мандића, Темеринске, Шајкашке и Сентандрејског пута, где су планирни бројни садржаји из домена јавних служби и пословања: предшколска установа, средња школа, спортски центар, комплекс за потребе државних органа, општеградски и линијски центри и пословање на улазним правцима.

Јужна целина обухвата простор између улица: Шајкашке, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута. У овој целини је породично становање преовлађујућа намена, са пословним садржајима који се развијају уз ободне саобраћајнице, и то општеградски и линијски центри уз Сентандрејски пут, Партизанску и Темеринску, и пословање на улазним правцима уз Сентандрејски пут.

#### **1.2. Концепција уређења простора**

Планом се обухваћени простор намењује породичном становању, општеградским и линијским центрима, пословању на улазним правцима, спортском центру, јавним службама из области образовања (предшколска установа и средња школа), комплексу за потребе државних органа и саобраћајним површинама.

Простор обухваћен Планом сачињавају две урбанистичке целине и релативно правилна мрежа блокова хетерогених по својој структури и намени.

Постојеће стање на терену, процес урбане трансформације у претходном планском периоду, као и саме потребе корисника простора, определили су правац просторног уређења овог подручја и његовог развоја.

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

Највећи део простора у обухвату Плана намењује се породичном становању. Планира се задржавање постојећег породичног становања које се налази између улица Шајкашке, Карађорђево, Партизанске и Сентандрејског пута. Породично становање планирано је као основна намена на парцели, али могуће је обављање пословних делатности које немају негативан утицај на основну намену. Планирана спратност објеката је до П+1+Пк.

На простору Плана дуж Темеринске и Партизанске улице и Сентандрејског пута, које представљају значајне саобраћајне правце, планирају се објекти намењени општеградском центру. Општеградски центри планирају се и уз источни део улица Теодора Мандића и Шајкашке. У оквиру зона општеградског центра планирају се првенствено атрактивни садржаји из домена пословања, трговине, услужног занатства, као и савремени комерцијални и канцеларијски простори. Становање је могући садржај центра. Планирана спратност објеката је до П+3 уз Партизанску, а до П+2+(пов. 3) уз Темеринску улицу. На углу Партизанске улице и Сентандрејског пута планирају се стамбено-пословни објекти спратности од По+П+М+3 до По+П+М+4.

Трансформација наслеђеног породичног становања уз Партизанску улицу је у току и наставиће изградњом објеката спратности до П+3, према правилима која се дефинишу овим планом. Објекти се намењују пословним и стамбено-пословним садржајима.

Уз Сентандрејски пут, у оквиру намене пословање на улазним правцима, задржавају се постојећи комплекси.

У северном делу простора, у блоку између улица Теодора Мандића и Шајкашке, планира се спортски центар. Комплекс је Граничарском улицом подељен на два дела. Овај комплекс намењен за спорт и рекреацију планиран је као зонски спортски центар у циљу задовољења потреба становника Салајке. У зависности од облика рекреативне, односно спортске активности грађана (потенцијалних корисника), простори у оквиру спортско-рекреативних површина намењују се за: спортске површине за активне облике спорта, односно рекреације, који се одвијају на уређеним површинама, просторијама и објектима, и површине за активности усмерене на рекреацију која се изводи самостално: шетња, игра, одмор, забава.

Источно од планираног спортског центра, између улица Теодора Мандића и Шајкашке, налази се комплекс за потребе државних органа. Овај комплекс се задржава уз могућност проширења капацитета унутар постојећег, а све у зависности од потреба корисника простора. Постојећи објекти у оквиру комплекса су спратности П+2, односно П до П+М (објекат уз Шајкашку улицу).

Комплекс средње школе налази се у северном делу простора уз Шајкашку улицу. Део комплекса у североисточном делу се одваја за предшколску установу. Могућа је доградња школске зграде у оквиру комплекса, а у складу са потребама и важећим прописима за средње школе.

Уз Улицу Теодора Мандића и уз комплекс средње школе планира се предшколска установа. Планирани објекат својим положајем у простору и капацитетом треба да задовољи потребе становништва, у складу са пројекцијама демографског развоја. Изградња објеката и уређење слободних простора комплекса одвијаће се у складу са усмеравајућим правилима из Плана генералне регулације и уз поштовање свих прописа релевантних за ову област. Максимална дозвољена спратност објекта предшколске установе износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Уз Сентандрејски пут се налази се гасна мерно-регулациона станица (МРС), која се задржава.

Планира се уређење слободних површина, што обухвата подизање зеленила, уређење стаза, постављање урбаног мобилијара, малих урбаних цепова, и сл.

С обзиром на то да је простор у највећој мери комунално опремљен, Планом ће се преиспитати потребни капацитети и дефинисати мере за спровођење одрживог развоја, првенствено у домену енергетске ефикасности и могућности увођења и коришћења алтернативних извора енергије, а дефинисаће се и сви други инфраструктурни системи према планираним капацитетима.

### 1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намена површина	површина (ha)	(%)
породично становање	9,71	26,23
општеградски и линијски центри	8,52	23,03
пословање на улазним правцима	1,30	3,52
предшколска установа	0,24	0,65
средња школа	1,94	5,25
комплекс за потребе државних органа	0,48	1,29
спортски центар	3,75	10,14
гасна мерно-регулациона станица	0,04	0,11
трансформаторске станице	0,02	0,06
саобраћајне површине	11,00	29,72
<b>Укупна површина обухваћеног простора (ha)</b>	<b>37,00</b>	<b>100,00</b>

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене” у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 2794, 2857/1, 2874/1, 2929/1, 3183/2, 3185/4, 3186, 3188, 3208, 3263/1, 3263/2, 3299, 3301, 3304, 3305, 3310/2, 3340, 3342/10, 3342/12, 10413, 10414, 10416, 10417, 10418, 10420, 10421/2, 10666/9 и делови парцела бр. 2741, 2742, 2743, 2744, 2745, 2747, 2780, 2782, 2786, 2789, 2843, 2844, 2846, 2848, 2850/1, 2851/2, 2851/3, 2880, 2881, 2893, 2894, 2918, 2919, 2922, 2923, 2924, 2929/2, 3181/1, 3182, 3185/1, 3187, 3213, 3241, 3251, 3253, 3254, 3255, 3256, 3259, 3260, 3262, 3298, 3300, 3302, 3306, 3307, 3311, 3342/1, 3343/1, 3343/4, 3343/8, 10406, 10407, 10415/1, 10419, 10421/1, 10666/1;



- спортски центар: целе парцеле бр. 2891, 2892, 2895, 2896, 3184/3, 3189, 3190, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195, 3196, 3197 и делови парцела бр. 2893, 2894, 2897/6, 3185/1, 3187, 3342/1, 10666/1;
- комплекс за потреба државних органа: целе парцеле бр. 2889, 2897/1 и делови парцела бр. 2890, 2897/6;
- средња школа: цела парцела број 2897/2 и део парцеле број 2897/3;
- предшколска установа: део парцеле број 2897/3;
- мерно регулациона станица: целе парцеле бр. 3342/11, 3343/9 и део парцеле број 2897/3;
- трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС): целе парцеле бр. 2752/2, 2851/5 и делови парцела бр. 2890, 2904, 3241, 3342/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 3 „План регулације површина јавне намене” у размери 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

## **2.2. План нивелације**

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 77,50 до 78,60 m.

Планом нивелације постојећа нивелета терена и нивелете саобраћајница се задржавају.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

## **3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре**

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

### 3.2. Саобраћајна инфраструктура

Планом обухваћени простор ограничавају улице Сентандрејски пут, Партизанска, Темеринска и Шајкашка, које су делови постојеће примарне саобраћајне мреже града. Такође, Партизанска улица је деоница Државног пута IB реда ознаке 12 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева - Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница) (у даљем тексту: Државни пут IB-12), а Темеринска улица је деоница Државног пута IIА реда ознаке 100 (Хоргош – Суботица – Бачка Топола – Мали Иђош – Србобран – Нови Сад – Сремски Карловци – Инђија – Стара Пазова – Београд) (у даљем тексту: Државни пут IIА-100). Дуж наведених саобраћајница су реализовани садржаји профила улица, што подразумева коловозе, бицикличке и пешачке стазе. Преко ових улица обухваћени простор има непосредан контакт са градским и ванградским подручјима што са саобраћајног аспекта овај простор чини добро повезаним и приступачним.

Секундарна улична мрежа омогућава приступ планираним садржајима и обезбеђење паркинг-простора.

Скромни захтеви моторизованог саобраћаја унутар простора обухваћеног Планом не захтевају измене у систему уличне мреже, промене у трасама и њихово проширење, изузев мањих корекција у неким деловима и отварања нових деоница ради функционалнијег одвијања саобраћаја. Планирано саобраћајно решење се у највећем делу ослања на постојећу мрежу саобраћајница.

Регулационе линије су формиране тако да у највећој могућој мери поштују постојећу парцелацију.

У одређеном броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, изградњу коловозног застора, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

На графичком приказу су дати сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

#### Паркирање

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу има и нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора. Планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима, изградњи гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, а број паркинг-места ће зависити од намене објеката.

#### Бициклички и пешачки саобраћај

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара

и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000, или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### **Јавни превоз**

Јавни превоз се одвија дуж Сентандрејског пута и улица Партизанске и Темеринске, који су део основне саобраћајне мреже града. Дуж ових саобраћајница су изграђене бициклическе и пешачке стазе.

## **3.3. Водна инфраструктура**

### **Снабдевање водом**

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем, реконструкцијом дотрајалих деоница и заменом деоница од азбест-цемента.

Постојећа примарна водоводна мрежа за снабдевање водом за пиће, реализована је дуж улица: Темеринске, са профилем  $\varnothing$  300 mm и Партизанске, са профилем  $\varnothing$  250 mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се задржава, са могућношћу реконструкције и делимичног измештања.

Постојећа секундарна водоводна мрежа изграђена је у већини постојећих улица и профила је  $\varnothing$  100 mm.

Постојећа секундарна водоводна мрежа се задржава. Омогућава се њена реконструкција, делимично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од азбест-цемента или другог материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се изградња водоводне мреже у улицама: Темеринској, делу Партизанске, као и у свим осталим улицама у којима није реализована мрежа, са профилем  $\varnothing$  100 mm.

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

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојећег и планираног заједничког канализационог система, који функционише у оквиру северног градског канализационог слива, са планираним проширењем, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Постојећи колекторски правац и примарна канализациона мрежа реализована је дуж Сентандрејског пута са профилима  $\varnothing$  200/140 cm и  $\varnothing$  1300 mm.

Секундарна мрежа, профила од  $\varnothing$  250 до  $\varnothing$  400 mm, изграђена је у свим постојећим улицама и Планом се задржава. Омогућава се њена реконструкција, дели-

мично или потпуно измештање, као и њена замена, уколико је изграђена од материјала који не задовољава планске потребе.

Планира се секундарна заједничка канализациона мрежа, у оквиру предвиђеног уређења, односно, у оквиру регулације постојећих улица.

Планирана секундарна заједничка канализациона мрежа биће профила од  $\varnothing$  250 до  $\varnothing$  300 mm, повезаће се на постојећу примарну и функционисаће као једна целина.

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.

Постојећа канализациона мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење укупних вода са Планом обухваћеног простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 4 „План водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

### **Подземне воде**

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76,30 до 76,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,40 до 74,60 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 овог простора електричном енергијом биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 4”, док ће ТС 35/10(20) kV „Север” прећи на двостепени систем трансформације енергије и постати разводно постројење (РП). Од ТС и РП 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.

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 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација” у размери 1:1000, 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. 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 3m (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 право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

Све 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“. Постојећу надземну нисконапонску мрежу и прикључке потребно је на местима где постоје просторне и техничке могућности потребно демонтирати и изградити као подземну.

Планиране ТС и повезне енергетске каблове градити за рад на 20 kV напонском нивоу.

Планирану електроенергетску мрежу градити каблирањем у за то предвиђеним местима у профилу улица.

На графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација” у размери 1:1000, приказан је предлог локација планираних ТС.

### **Снабдевање топлотном енергијом**

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја предвиђено је из градског гасификационог система, с обзиром на то да на обухваћеном подручју постоји изграђена гасоводна мрежа у свим постојећим улицама.

Од гасних инсталација и објеката посебно се издвајају:

- дистрибутивни гасовод од челичних цеви кроз Улицу Теодора Мандића,
- дистрибутивни гасовод од челичних цеви за МРС Топлана Север,
- дистрибутивни гасовод од челичних цеви за МРС Основна школа „Вук Караџић”,
- мерно-регулациона станица (МРС) за широку потрошњу „Салајка” и
- МРС „Хемијска школа”.

Постојећа гасоводна мрежа Салајке је таквог капацитета да уз мање реконструкције и изградњу, може да прихвати и снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја. У случају потребе за већим капацитетима, изградиће се прикључни гасовод притиска до 16 bar и сопствена МРС на парцели инвеститора.

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

Оставља се могућност објектима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

Главни правци изградње планиране енергетске инфраструктуре су приказани на графичком приказу број 5 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација”, у размери 1:1000.

### **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*

Активни соларни системи – соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати у грађевинском подручју 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 (у регулацијама улица и у комплексу дечије установе), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта, изнајмљивање бицикала и сл.).

#### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објекта. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 m. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

### 3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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 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.).

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.

### 3.6. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регула-

цијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. 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 кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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

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

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју има једна активна базна станица система за мобилну телефонију на антенском стубу. Ову базну станицу је потребно изместити на кровну површину неког од постојећих или планираних објеката вишепородичног становања или линијског центра. Поред постојеће, могуће је 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.

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

Зелене површине на овом подручју и око њега имају значајну функцију у погледу стварања квалитетне средине за живот, због чега се приликом планирања мора водити рачуна о квантитету и квалитету зеленила на обухваћеном локалитету. С обзиром на то да поред санитарно-хигијенске функције, зеленило представља и важан естетски сегмент



сваког простора, потребно је искористити сваки слободан део обухваћеног простора и обогатити га зеленилом.

Поред јавног зеленила (саобраћајне површине, зеленило спортског центра, простора намењеног за комплекс државних органа, средње школе и предшколске установе), заступљено је зеленило и у оквиру површина остале намене (породично становање, општеградски и линијски центри и зеленило у оквиру пословања на улазним правцима).

### **Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене**

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и заштитити од планираних грађевинских радова адекватним техничко-технолошким мерама.

Допуном постојећих квалитетних дрвореда успоставља се мрежа зеленила којом се повезују остале категорије зеленила. Улично зеленило-дрвореди, живица, травњак постављају се према условима попречних профила. За шире профиле планирати дрвеће робусних крошњи (липа, копривић, јавор и сл.), док за уже уличне профиле треба користити саднице мањих крошњи (бреза, сорбус и сл). Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте како би се постигао континуитет и повезаност. Такође је важно ускладити поставку стабала у дрворедима са колским прилазима објектима и инфраструктуром. Тежити да што већи део вештачких (поплочаних, бетонских) површина у функцији комуникације корисника простора, буде засенчен крошњама високих лишћара.

Сва паркинг-места треба да су под крошњама високе лишћарске вегетације распоређене иза сваког четвртог паркинг-места, или уз паркинг-просторе у оквиру поплочања, у розетама пречника 1,2–1,5 m са заштитном декоративном решетком.

У улицама са високом фреквенцијом саобраћаја, због густине инсталација, предлаже се поставка дрворедних садница са укалупљеним кореновим системом, у циљу одржавања континуитета дрвореда у овом делу града.

Зелени заштитни појас у оквиру комплекса спортског центра „Славија“ формирати од квалитетне високе лишћарске и четинарске вегетације у комбинацији са жбунастим врстама. Основна функција овог појаса је да спречи негативне утицаје спољашње средине. Отворене терене намењене за различите спортове могуће је раздвојити зеленилом пирамидалних форми или низовима листопадног и четинарског шибља. Травнате површине подићи од трава отпорних на гажење. Простор треба опремити пешачким комуникацијама које ће повезивати све саджаје унутар комплекса и адекватним урбаним мобилијаром. Декоративном вегетацијом нагласити прилазе и улазе у објекте. Минимум 30 % површине комплекса треба да буде под зеленилом које прожима читав спортски комплекс, одваја игралишта и формира издвојене целине (спорт и спортски парк).

У оквиру спортског центра, у северном делу, планира се поставка простора за седење (мањи амфитеатар) и адекватно уређење у његовој околини. Овај простор представља мању подцелину спортског центра (урбани џеп), чије уређење је дефинисано у победничком конкурсном решењу (Урбанистичко-архитектонски конкурс за уређење урбаних џепова (нових места) у Новом Саду).

Ободом комплекса намењеног за државне органе формирати заштитни појас од високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације у комбинацији са жбунастим врстама. Прилазе и улазе у објекте нагласити декоративном вегетацијом, а остатак

слободних површина уредити у складу са просторном организацијом и потребама корисника простора. Минимум 20 % површине треба да буде под зеленилом.

Озелењавање образовних установа (средње школе и предшколске установе) заснива се на једноставним, рационално распоређеним наменама, тако да се омогући лако одржавање и несметано кретање корисника простора. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу. На овим површинама уводе се елементи партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) и елементи за дечија игралишта. Око целог комплекса школе и дечије установе обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, сачињеног од листопадног и четинарског дрвећа различите спратности у густом склопу, а при озелењавању користити биљке које немају бодље и нису асмогене и алергогене. Минимум 30 % површине комплекса треба да буде под зеленилом.

У оквиру уређења школског комплекса предвидети изградњу отворених спортских терена (кошарка, одбојка, рукомет, атлетска стаза и сл.) и слободних озелењених површина. Све наменске површине, делове за одмор, игралишта и школски врт треба поставити у односу на школску зграду тако да не долазе у међусобни сукоб и не ометају наставу.

На уређеним зеленим површинама (урбани џеп) планира се садња високе и средње високе декоративне лишћарске и четинарске вегетације у комбинацији са жбунастим и цветним врстама. Наведене просторе опремити пешачким стазама и просторима за седење, као и осталим адекватним урбаним мобилијаром (канте, чесме, јавна расвета и сл.).

На углу улица Плитвичке и Саве Шумановића налази се мања зелена површина на којој се предлаже поставка дечијег игралишта. Такође је потребно планирати допуну вегетације, као и пратећи урбани мобилијар на тој површини.

### **Правила за уређење зелених површина на земљишту остале намене**

Озелењавање окућница породичних домова вршиће се по слободном нахођењу власника парцеле. Препоручује се уређење врта са предбаштом и кућним вртом. Најдекоративнији делови врта би требало да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

Поред традиционалног декоративног озелењавања предбашта ограђених породичних парцела, уређење слободних простора око пословних, јавних објеката и линијског центра, треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника, паркирања возила, одлагања бицикала и мотора, прикупљања и одношења смећа, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башта и обележавања потенцијално атрактивних локација.

Слободне зелене површине у оквиру простора намењених општеградском центру пејзажно уредити употребом високе и средње високе декоративне лишћарске вегетације у комбинацији са декоративним шибљем и цветницама. Процент зелених површина у оквиру парцела општеградског центра треба да буде минимум 25 %.

Парцеле у намени пословања треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу као зелени заштитни појас према околним наменама. Поставку зеленила у оквиру комплекса вршити у складу са просторном организацијом објеката и осталих садржаја. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим

површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама. Минимална површина под зеленилом у овим блоковима треба да буде 25 % комплекса.

За избор садног материјала планирају се претежно саднице аутохтоних сорти, док се у мањој мери користе саднице алохтоних сорти (сорте са других подручја), које нису инвазивне, а прилагодљиве су условима средине.

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

### 5.1. Заштита културних добара

На списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара, унутар граница Плана, нема објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

На простору у обухвату Плана у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе и литературе забележени су подаци о постојању познатог локалитета са археолошким садржајем у Шајкашкој улици број 34 (парцела број 2897/2 КО Нови Сад I и околне) и остатака материјалне културе из касноантичког периода. Овде су приликом изградње Хемијско-технолошке школе 1960. године случајно пронађени остаци из времена доминације Сармата на овим просторима. Налази се данас чувају у Музеју Града Новог Сада.

Мере заштите простора:

- за зону познатог локалитета са археолошким садржајем обавеза је инвеститора и извођача радова да исходују предпројектне услове од надлежне службе заштите, како би се обезбедио конзерваторски археолошки надзор над извођењем земљаних радова, односно извршили претходни истраживачки радови због постојања познатих и могућности постојања потенцијалних локалитета са археолошким садржајем;
- за зоне ван познатог локалитета са археолошким садржајем, у складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон и 35/21 – др. закон), ако се у току извођења земљаних радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове, остави налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавести надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### 5.2. Заштита природних добара

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

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

## Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену инвеститор радова се обавезује да поштује одредбе члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16, 95/18 – др. закон и 71/21) према којој пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.), која би могла представљати 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

### 6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

#### Погодност терена за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте на простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4;
- терен непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm<sup>2</sup>; могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање.

#### Литолошка класификација

Према литолошкој класификацији обухваћено подручје налази се на преталоженом лесу и уништеној лесној структури, где је повећан садржај песковите фракције, а кохезија је смањена у односу на лес и на старијем речном наносу, глиновито-песковитом, који је до извесног степена консолидован у зони штетног утицаја подземних и површинских вода на градњу објеката.

#### Педолошка структура

Заступљен типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- алувијално земљиште (Флувисол) – песковито,
- ритска црница (Хумоглеј) – карбонатна, заслањена, и
- чернозем на алувијалном наносу – карбонатни.

### Сеизмичке карактеристике

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

Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје града Новог Сада налази се у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за  $\pm 1^\circ$  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  $72,8 \text{ mm/m}^2$  и децембар  $58,5 \text{ mm/m}^2$ , и два минимума: март  $35,3 \text{ mm/m}^2$  и септембар  $33,4 \text{ mm/m}^2$ , при чему је укупна сума воде од падавина  $593 \text{ mm/m}^2$ .

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

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

### 6.2. Услови и мере заштите животне средине

На простору у обухвату Плана, мере заштите и унапређења животне средине биће спровођене 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, 95/18 – др. закон).

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (станована и пословања).

Делатности на планираним просторима које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да не угрожавају становање у смислу буке, загађења ваздуха, продукције отпада и других негативних утицаја.

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

Објекти спортског центра не представљају извор загађења, нити опасност по околину, већ доприносе побољшању квалитета живота становника. Објекти и пратећи садржаји треба да задовољавају прописане услове у погледу димензионисања и безбе-

дности, санитарно-хигијенских, противпожарних, инсталационо-техничких и других захтева.

На простору у обухвату Плана се не налазе објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења се не прате, али је успостављен мониторинг буке.

При изградњи нових објеката, инвеститор је у обавези 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 на животну средину, у складу са Законом 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**

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 другим подзаконским актима из ове области.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Партизанска, Темеринска и Сентандрејски пут), 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 проблем) и озелењавањем слободних простора.

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.

Обавезно је формирање заштитног појаса ободом спортског центра, ради стварања бољих услова за одвијање спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и заштите од ветра.

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

### **Заштита од буке**

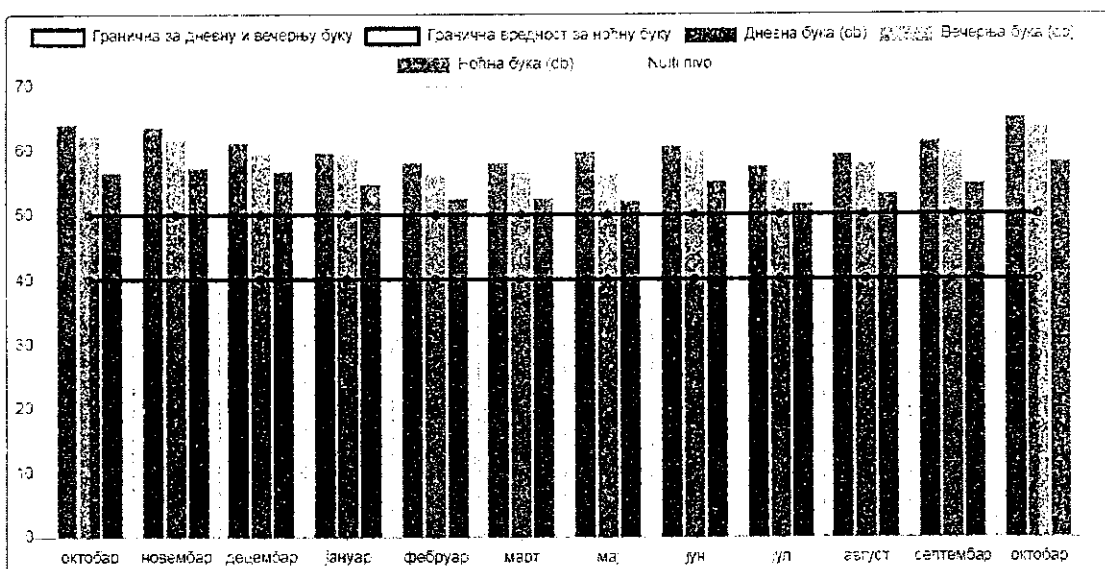
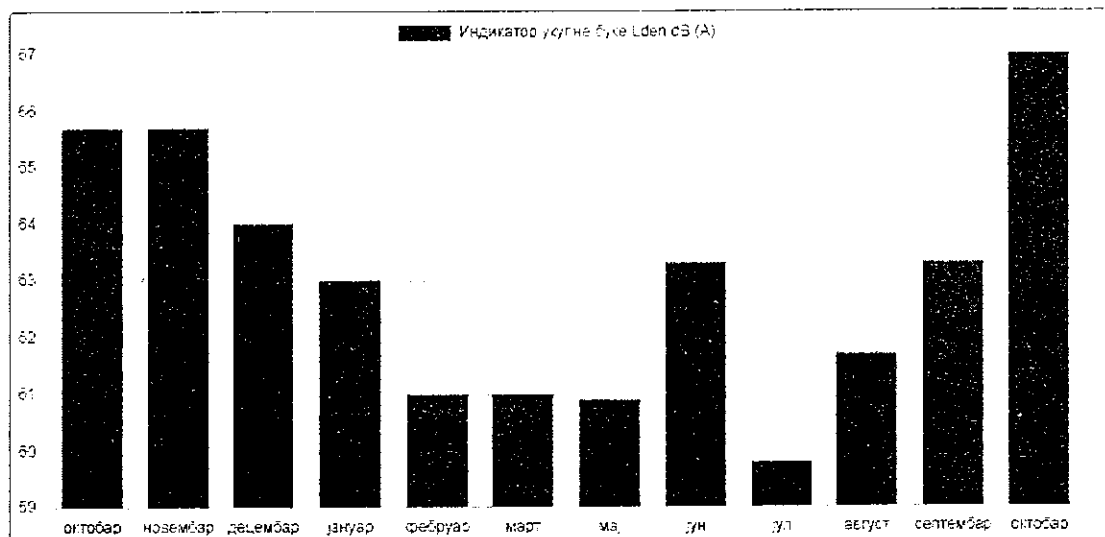
На простору у обухвату Плана, очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животној средини.

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 важећим прописима који регулишу ову област.

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке успостављен је мониторинг који се налази у дворишту „Галерије подова” ДОО, у Партизанској улици број 37.

МЕРНО МЕСТО: САЛАЈКА, ПАРТИЗАНСКА 37, НОВИ САД

Скраћени назив: MM7



Графикон: Измерени нивои буке за мерно место Партизанска 37.

На основу вредности измерених у периоду од октобра 2018. до октобра 2019. године, закључено је да измерени нивои дневне и ноћне буке, прелазе дозвољене граничне вредности. Смањење утицаја буке која потиче од друског 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. 54/14 и 32/17), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

### **Заштита земљишта**

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Уредбом о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту („Службени гласник РС”, бр. 30/18 и 64/19), односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манипулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпаци морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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 објеката.

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

### **Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода**

Заштита површинских и подземних вода спроводиће се у складу са следећим законским и подзаконским актима:

- 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),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Правилником о опасним материјама у водама („Службени гласник СРС”, број 31/82),
- Уредбом о класификацији вода („Службени гласник СРС”, број 5/68),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12),
- Законом о заштити животне средине,
- Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон),
- Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/93, 3/94, 10/01, 47/06 – др. одлука).



За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина пре улива у јавну канализациону мрежу предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник).

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (раскладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба код загађивача предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на 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 стенице) пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу, путни канал или околни терен, предвидети одговарајући контро-лисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седименти из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите подземних вода.

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

### **Заштита од отпадних материја**

Систем управљања отпадом је усклађен са Законом о управљању отпадом, Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, бр. 92/10 и 77/21), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и др.

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 постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

На основу планираних капацитета, броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда и постојећег стања на терену, Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад ће дефинисати потребан број контејнера.

Уколико се планира постављање подземних контејнера, неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро-локацији која не би требала да угрози подземне инсталације водоводне и енергетске инфраструктуре, као и корење високог зеленила.

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 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, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

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

### **Мере заштите од елементарних непогода**

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

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

### **Мере заштите од земљотреса**

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

### **Мере заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС”, број 54/15), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС”, број 1/18), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

### **Мере заштите од удара грома**

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

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изузетно, 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 УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

### **10.1. Општи 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.

Такође, на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 дефинисане су обавезе за обједињавање парцела на земљишту које се планира за површине осталих намена у складу са величином парцеле, положајем и стањем на терену.

## 10.2. Услови за изградњу објеката и уређење простора

### 10.2.1. Породично становање

На простору обухваћеном овим планом највеће је учешће зона где се планира породично становање под условима који се дефинишу Планом.

За формирање нових парцела утврђују се следећа правила:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10 m;
- индекс заузетости парцела је максимално 40 %;
- парцеле са постојећим објектима могу имати и мању површину од 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, уколико се нова парцелација врши због померања регулације улице или због измене границе парцеле према суседу.

Спратност стамбених објеката је максимално П+1+Пк.

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом, уз поштовање максималних урбанистичких параметара.

Висина назидка у поткровљу је максимално 1,60 m.

Завршну етажу могуће је градити и као повучену етажу пуне спратне висине, са равним кровом или косим кровом малог нагиба скривеног иза атике. Повучена етажа може заузимати максимално 70 % основног габарита објекта, уз услов да су задовољени остали параметри (индекс заузетости, максимална површина објекта). Обавезно је повлачење према улици.

Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом (могући су и зелени равни кровови са земљаним насипом и засадом ниске вегетације) или као коси кровови малог нагиба (до 15 °) скривени иза вертикалне атике тако да одају утисак равног крова.

Могућа је изградња подрума или сутерена.

Максимална развијена корисна површина на парцели породичне куће износи 480 m<sup>2</sup> (нето).

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у коме је могућа изградња три стана (ако је објекат двојни са парцелом мањом од 300 m<sup>2</sup>, могућа је изградња два стана или једног стана и једног пословног простора).

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

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

У оквиру 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, са максималном спратном висином 4 м.

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 m<sup>2</sup> бруто површине пословног простора.

Постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз свих параметера утврђених Планом.

За изграђене објекте у поступку легализације максимални број станова биће прихваћен према изведеном стању. У овим објектима могуће је спајање више мањих стамбених јединица и на тај начин формирање мањег броја стамбених јединица у објекту.

У овој зони у оквиру породичног становања задржаће се постојећи више-породични објекти.

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).

### 10.2.2. Општеградски центри

Општеградски центри планирају се дуж улица: Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута, које представљају значајне саобраћајне правце, као и уз источни део улица Теодора Мандића, Шајкашке и Карађорђево.

Планирају се садржаји првенствено из домена трговине (продавнице, тржни центри, робне куће и др.), комбиновани са садржајима из области услуга, угоститељства (ресторани, кафи), а препоручују се и садржаји из области културе и спорта и рекреације. Осим ових, могући су и садржаји из области здравства, социјалне заштите (предшколске установе, сервиси за чување деце, играонице и сл.), пословно-административних делатности (банке, поште, агенције). Планирани садржаји ни на који начин не смеју да угрожавају функционисање простора у окружењу.

Ови центри представљају део јединственог система центара у граду и развијаће се тако да постепено добијају карактеристике општеградског центра. У делу Темеринске, Шајкашке, Карађорђево и Партизанске улице, где је присутно постојеће породично становање, планира се постепена трансформација простора у намену општеградског центра.

Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се креће у распону од 0 до 70 %, односно објекти могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни. Препоручује се да се становање у оквиру планираних објеката оријентише према унутрашњости уличних низова.

У приземљу уличног дела објеката обавезна је пословна намена.

Објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу или као слободностојећи.

За формирање грађевинске парцеле минимална површина је 500 m<sup>2</sup> уз дозвољену толеранцију од 10 %. Мања површина грађевинске парцеле од 500 m<sup>2</sup> дозвољава се само у изузетним случајевима, према графичким приказима.

Индекс заузетости је до 50 %, а код угаоних парцела максимално до 75 %.

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

Максимална спратност објеката уз Партизанску улицу је до П+3, са равним или плитким косим кровом сакривеним иза атике, осим у делу ка Сентандрејском путу, где је планирана спратност до По+П+М+4. Уз Темеринску улицу, као и у Шајкашкој улици од броја 8 до броја 20, планирана је спратност до П+2+(пов. 3), тако да је трећи спрат повучен за минимално 2 m у односу на главну фасаду.

На углу Темеринске и Партизанске улице, на парцели број 2747, налази се реализован пословни комплекс са више постојећих објеката спратности до П+1. Планирана заузетост комплекса је до 50 %, а планирана спратност до П+2+(пов. 3). На овом комплексу планира се пословна намена, осим у делу уз Шајкашку улицу, уколико дође до формирања нових грађевинских парцела.

Због специфичности локације планира се припајање парцела бр. 2741 и 2742 парцели број 2747. На новом, обједињеном комплексу, могућа је изградња пословног објекта, као угаоног акцента, спратности до П+10. На графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 приказана је максимална зона изградње, у оквиру које је могуће изградити до 75 %. Планирана је фазна реализација објеката. Реализацију фаза изградње објеката определиће корисник простора према свом програму развоја. За реализацију појединих фаза није обавезно формирање грађевинске парцеле. Такође је могуће одвајање нових грађевинских парцела уз Шајкашку улицу, минималне површине 500 m<sup>2</sup> уз дозвољену толеранцију од 10 %. Планирана спратност на делу комплекса уз Шајкашку улицу је до П+2. Могуће је учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима у распону од 0 до 70 %.

На парцелама бр. 2927 и 2928/2 КО Нови Сад I, које ће чинити јединствен комплекс, планира се изградња новог урбанистичко архитектонског репера спратности до П+6, пословне намене. Планирани индекс заузетости је 50%. У оквиру планираног пословног комплекса учешће зеленила је 25%, а 25% је намењено за манипулативне површине. Паркирање се обавезно решава на парцели, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта.

На парцелама бр.2791 и 2792 КО Нови Сад I, планира се објекат намењен општеградском центру. Као изузетак од општег правила на предметним парцелама планира се смањени проценат пословања, тако да се пословања планира само у уличном делу приземља објеката уз Улицу Радоја Домановића и Ужичку улицу.

Планира се већа спратна висина приземља до 4 m.

Препоручује се извођење озелењених кровова, са екстензивним или полуинтензивним кровним вртovima.

Грађевинска линија за планиране објекте у Партизанској и Темеринској улици поклапа се са регулационом линијом, а у улицама Шајкашкој и Карађорђевој поставља се на 3 m од регулационе линије. На Сентандрејском путу задржава се постојећа грађевинска линија, а у Улици Теодора Мандића поставља се на 4 m од регулационе линије, према графичком приказу број 2. Простор испред објеката, између регулационе и грађевинске линије, треба да буде адекватно уређен, као поплочан плато са декоративним и партерним зеленилом и могућим воденим површинама, уклопљен у целокупно хортикултурно уређење предпростора и осталих слободних простора комплекса.

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, а за стамбене 1,20 m.

Код реализације објеката, просечна површина стана је минимално 60 m<sup>2</sup> нето.

Минимална површина стана је 26 m<sup>2</sup>.

Паркирање се обавезно решава на парцели, извођењем отворених паркинга или приземних гаража у дну парцеле.

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта. Код угаоних објеката обавезна је изградња подземне гараже. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – једно паркинг-место за један стан, односно једно паркинг-место за 70 m<sup>2</sup> бруто површине за пословање.

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

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

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

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

### 10.2.3. Пословање на улазним правцима

Пословање на улазним правцима налази се уз Сентандрејски пут и сматра се завршеном целином. У случају изградње нових комплекса и реконструкције постојећих, примењиваћа се правила дефинисана овим планом.

Планирају се пословне активности из области терцијарних делатности, производног занатства, услужних делатности, комерцијални садржаји и трговина.



Учешће становања у овим зонама се ограничава на једну стамбену јединицу за чувара, односно на стамбену површину максимално до 100 m<sup>2</sup>.

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног сектора.

Трговина на овим просторима може бити заступљена у свим видовима осим продаје расутих, запаљивих и експлозивних материјала и секундарних сировина. За објекте из области трговине који су намењени робним кућама, тржним центрима и слично, минимална парцела је 4.000 m<sup>2</sup>.

Из области услужног занатства на улазним правцима могу се развијати различите врсте занатских услуга, као што су услуге у домаћинству, личне услуге, услуге у саобраћају и слично, а у оквиру производног занатства производња електричних апарата, папирне и текстилне конфекције, предмета од коже и текстила, предмета од дрвета и дрвних прерађевина, производња безалкохолних пића, графичка делатност и друге врсте производње које не утичу штетно на околину.

У области угоститељско-туристичке делатности могуће су све врсте услуга рачунајући и преноћишта, али и друге пратеће функције као што су спорт и рекреација.

За саобраћајно-транспортну делатност могу се, поред смештаја, градити и складишни (терминали) и продајни простори, као и простори за пружање разноврсних услуга из те области. С обзиром на то да ова делатност захтева значајан простор због потребе за великим манипулативним просторима, условљава се минимална парцела од 4.000 m<sup>2</sup>.

Код изградње пословних садржаја на улазним правцима примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 50 %;
- индекс изграђености до 1,5;
- спратност максимално П+2;
- минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>, а максимална се не ограничава;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m (препоручује се 20 m);
- манипулативне и паркинг-површине обезбеђују се унутар комплекса;
- заступљеност зелених површина на комплексу зависи од величине комплекса, а минимално 20 %.

#### 10.2.4. Спортски центар

Спортски центар је планиран у северозападном делу простора обухваћеног Планом, а Граничарском улицом подељен је на два дела који заједно представљају јединствен комплекс.

У оквиру спортског центра у западном делу комплекса планира се изградња спортске дворане и отворених спортских терена, према следећим условима:

- максималан индекс заузетости на нивоу комплекса износи 25 %;
- садржај објекта мора бити спортског карактера са пратећим техничким, санитарним и сервисним просторијама;

- габарит и спратност објекта морају бити прилагођени планираним спортским садржајима уз придржавање важећих норматива и прописа за изградњу спортских објеката;
- отворени спортски терени заузимају максимално 25–35% од површине комплекса;
- минимално учешће слободних и зелених површина износи 40–50 % у односу на цео комплекс.

Планирана спратност објекта је приземље са већом спратном висином, која се дефинише према важећим стандардима и нормативима за спортске објекте и поједине спортове, с тим да је минимална светла висина 7 m, мерено од подлоге за игру. Делови објекта у којима се налазе пратећи садржаји (санитарни чворови, гардеробе, администрација), као и сале које не захтевају већу спратну висину (гимнастика, аеробик, теретена), могу бити спратности до П+1, с тим да се висина усклађује са висином главне дворане са гледалиштем. У склопу објекта се могу предвидети простори за комерцијалне и услужне делатности уско повезане са спортом и рекреацијом (специјализоване спортске продавнице и сервиси), као и мањи угоститељски пунктови, с тим да не прелазе 10 % укупне површине објеката.

Спортска дворана се планира у западном делу спортског центра, у оквиру дефинисане зоне изградње, уз поштовање максимално дозвољеног индекса заузетости.

Отворени спортски терени се планирају у северном и северозападном делу комплекса. На графичком приказу број 2. „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 дефинисана је могућа диспозиција и врста спортских терена, али она није обавезујућа; могућа је и другачија организација и избор врсте терена, али тако да се испоштује заузетост 25–35 % на нивоу целог комплекса. Спортске терене треба оградити заштитном мрежом, а подлогу за играње извести од одговарајућих материјала. Уз терене се могу поставити монтажне трибине. Око терена је пожељно предвидети појас високог зеленила, као тампон зону која ће ублажити утицај ветра, обезбедити сенку и створити повољнију микроклиму.

Предвидети уређене просторе за окупљање и одмор, као и пешачке комуникације које треба да функционално повежу садржаје у оквиру спортског центра. Могуће је постављање мањег дечијег игралишта, у склопу уређења слободних и озелењених површина.

Пешачке стазе и комуникације планирати са ширином од 1,50 до 5 m, у зависности од значаја пешачког правца. Стазе и поплочане површине, платои, могу заузимати максимално 10 до 15 % укупне површине спортског центра.

У оквиру спортског центра предвидети одговарајући мобилијар (дрвене клупе са наслоном, чесме, корпе за отпатке, осветљење спортског центра и отворених спортских терена).

У западном делу комплекса, на углу улица Теодора Мандића и Граничарске, слободне површине комплекса ће се уредити према конкурсном решењу са спроведеног конкурса за уређење површина јавне намене „46 урбаних џепова” – микролокација Салајка, у оквиру пројекта „Европска престоница културе”.

### 10.2.5. Предшколска установа

Планира се комбинована предшколска установа капацитета око 150 деце.

Индекс заузетости парцеле је до 30 % унутар дефинисане зоне изградње, а индекс изграђености до 0,9.

Планирана спратност објеката је до П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор. Планирана висина назитка је до 1,60 m.

Приликом уређења комплекса формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама, нарочито са источне стране ка планираном општеградском центру.

Објекте и слободне просторе комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност и слично) и поштовање нормираних вредности за предшколске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету.

Табела број 2: Нормиране вредности за предшколске установе

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по детету (m <sup>2</sup> )
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	8	25–40

Простор намењен дечијој установи димензионисан је према оптималним нормираним вредностима датим у табели за мањи број деце у односу на максимални капацитет. Уколико се реализује дечија установа са максималним капацитетом, димензионисање ће се вршити према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник”, број 1/19) којим је одређено да отвореног простора мора да буде најмање 10 m<sup>2</sup> по детету, од чега најмање 3 m<sup>2</sup> травнатих површина.

За игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним предшколском узрасту.

Комплекс оградити транспарентном оградом у комбинацији са зеленилом.

### 10.2.6. Средња школа

Постојећи комплекс Средње школе „Павле Савић” налази се у северном делу простора обухваћеног Планом, у Шајкашкој улици број 34.

Планира се смањење постојећег школског комплекса у североисточном делу, где се планира реализација предшколске установе. Површина комплекса школе је 1,95 ha.

Планира се задржавање постојећих објеката спратности од П до П+2.

Комплекс треба да садржи фискултурну салу за школски спорт чија реализација је започета, као и вежбалишта на отвореном са атлетским вежбалиштима и спортским теренима.

Планира се завршетак изградње фискултурне сале спратности ВП.

У источном делу комплекса предлаже се изградња мањег рекреативног затвореног базена са пратећим простором, оквирних димензија 20 × 25 m. Планира се топла веза за повезивање објекта базена са објектом будуће физкултурне сале.

Могућа је реконструкција постојећег објекта и доградња објеката, тако да индекс изграђености планираног комплекса буде до 25 %, а планирана спратност до П+2.

Отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса. У северозападном делу комплекса, уз Улицу Теодора Мандића, планирају се терени за мали фудбал (рукомет), кошарку и одбојку. Атлетска и друга вежбалишта могу се планирати у оквиру комплекса, у зависности од потреба, а у складу са Правилником о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање плана и програма наставе учења у гимназији („Службени гласник РС“, број 13/19).

Школска дворишта треба да су квалитетно озелењена и опремљена одговарајућим мобилијаром, уз пажљив избор материјала.

Планира се ограда комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и поштовање нормираних вредности за средње школе у погледу површине објеката и комплекса по ученику, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 3: Нормиране вредности за средње школе

Површина објекта по ученику (m <sup>2</sup> )	Површина комплекса по ученику (m <sup>2</sup> )
7,5	25

Приликом пројектовања објеката испоштовати нормативе дате Правилником о ближим условима у погледу простора, опреме и наставних средстава за остваривање плана и програма наставе учења у гимназији.

#### 10.2.7. Комплекс за потребе државних органа

Комплекс намењен за потребе државних органа налази се у северном делу простора обухваћеног Планом, у Шајкашкој улици број 34а. Комплекс заузима површину од 0,47 ha.

Планом се задржава постојећи комплекс, као и објекти спратности Су+П+2 (објекат у средини комплекса) и П до П+М (објекат уз Шајкашку улицу).

Могућа је реконструкција постојећих објекта и доградња објеката, тако да индекс заузетости комплекса буде до 30 %, а планирана спратност до П+2.

Неизграђени делови комплекса ће се адекватно уредити и озеленети.

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

#### 10.2.8. Уређене јавне површине и саобраћајне површине

На свим уређеним јавним површинама 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.

Сквер у Улици Саве Шумановића, који је неодржаван, потребно је уредити, опремити клупама за седење, дечијим игралиштем и расветом и учинити га привлачним за потенцијалне кориснике.

У западном делу комплекса спортског центра, на углу улица Теодора Мандића и Граничарске, слободне површине комплекса ће се уредити према конкурсном решењу са спроведеног конкурса за уређење површина јавне намене „46 урбаних џепова” – микролокација Салајка, у оквиру пројекта „Европска престоница културе”. Планира се уређење које ће овај простор учинити мултифункционалним, са могућношћу да се одржавају манифестације. Планира се поплочавање површина, озелењавање високим растињем, као и постављање зеленила тако да се створи баријера од ароматичног жбуња у односу на саобраћајне површине. Простор уредити тако да може свакодневно да се користи, а у случају одржавања манифестација да обезбеди довољно места за различите тематске активности.

Могуће је постављање јавних чесми у оквиру површина јавне намене, пре свега уређених јавних површина, с обзиром на то да чесма у било ком облику оплемењује јавни простор и доприноси повећању квалитета градског простора и удобности живота његових житеља. Само постављање на јавну површину и прикључење на јавну градску водоводну мрежу скоро у потпуности гарантује доступност воде и јавних чесми свим корисницима. О приступачности је неопходно водити рачуна приликом партерног уређења, и одабира техничког и дизајнерског решења јавне чесме, где је могуће промовисати и применити „дизајн за све” или „универзални дизајн”. Приликом одабира локација треба водити рачуна и о безбедности корисника, али и саме чесме, што се може постићи адекватним позиционирањем у простору, али и увођењем додатних безбедносних мера као што су додатно осветљење, видео надзор и слично. За функционисање јавне чесме неопходно је обезбедити прикључак на градску водоводну и градску канализациону мрежу, а према техничким условима које треба прибавити од Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад. Уколико дизајн и техничко решење изискују, алтернативно је потребно омогућити прикључке и на остале инфраструктурне мреже (електро инсталација, Wi-Fi и слично).

### **10.3. Специфични услови за појединачне локалитете**

На простору који је обухваћен Планом налази се локалитет у Улици Теодора Мандића чија су правила за формирање грађевинске парцеле дата у Плану генералне регулације (Локалитет број 12), а остала правила су дефинисана овим планом. Ова решења су имплементирана у План, тако да ће се овај локалитет спроводити на основу Плана генералне регулације и овог плана. На графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 обележен је наведени локалитет.

На углу Сентандрејског пута и Партизанске улице налази се локалитет који се спроводи на основу Плана генералне регулације.

## 10.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

### 10.4.1. Услови за уређење саобраћајних површина

#### Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби, односно важеће законске регулативе а нарочито:

- Закона о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара, и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („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 чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 2 „План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације” у размери 1:1000 није приказано.

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 6 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 које могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су најмање 8 m.

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

#### Бициклички и пешачки саобраћај

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

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

Тротоари и бицикличке стазе морају бити минималне ширине 2 m.

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

Поред бициклических стаза Планом се оставља могућност и изградње бициклических паркинга истог или већег капацитета као и паркинга за путничке аутомобиле.

### Паркирање и гаражирање возила

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

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

Потребан број паркинг-места се одређује на основу намене и врсте делатности и то по једно паркинг или гаражно место на следећи начин:

Табела број 4: Нормативи за паркирање путничких аутомобила у зависности од намене објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг-место на:
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	управно-административни објекат	m <sup>2</sup> запослен	40–60 5–7
	комунална предузећа	m <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	агенције	m <sup>2</sup> запослен	25–35 3–5
	пословни простор	m <sup>2</sup> запослен	45–60 7–9
	индустрија	m <sup>2</sup> запослен	100–150 15–50
	електро-сервис	m <sup>2</sup> запослен	30–60 4–6
	занатске радње	m <sup>2</sup> запослен	60–80 3–5
	магацини и складишта	запослен	3–5
Продавнице	робне куће	m <sup>2</sup> запослен	100–150 25–60

У односу на предочене нормативе у табели, потребно је задовољити један од услова за одређивање броја паркинга или према броју запослених или према површини изграђеног објекта у одређеној намени.

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

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

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, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

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

### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

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 свим видовима пословања и више-породичном 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.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,5 m. Објекти у пословним зонама 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.



## 10.4.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагасти у зони јавне површине, (ако је урбана средина) 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 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.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара 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 бара.

### Водоводни прикључци

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

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

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

техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде 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 која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

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

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 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 песколону.

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. 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 DN200 mm.

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

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

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

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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.

### **10.4.3. 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. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести и надземно. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуције Србије“.

#### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће дистрибутивне мреже или из мерно-регулационе станице до мерно-регулационог сета, односно до котларнице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

#### **Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација**

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## **11. 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 локалитет на углу Сентандрејског пута и Партизанске улице који се спроводи на основу Плана генералне регулације.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

- |    |   |         |
|----|---|---------|
| 1. | Извод из Плана генералне регулације са означеним положајем простора у обухвату Плана..... | A3      |
| 2. | План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације.....                            | 1:1000  |
| 3. | План регулације површина јавне намене.....  | 1:1000  |
| 4. | План водне инфраструктуре .....   | 1:1000  |
| 5. | План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација .....                          | 1:1000  |
| 6. | Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....   | 1:1000. |

План детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада”, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

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

Ступањем на снагу овог Плана престаје да важи План детаљне регулације дела Салајке између улица Теодора Мандића, Темеринске, Партизанске и Сентандрејског пута у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 20/03 и 31/09), 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: 35-693/2021-I  
10. фебруар 2022. године  
НОВИ САД

Председница

  
MSc Јелена Маринковић Радомировић

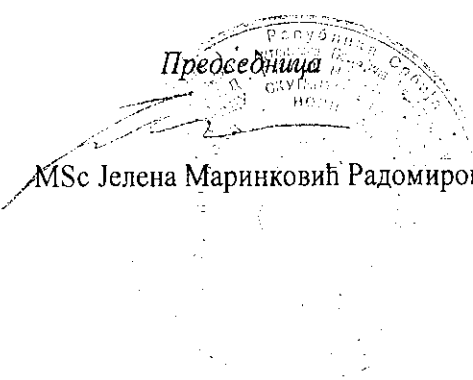
На основу члана 39. тачка 84. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), поводом разматрања Предлога плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXV седници од 10. фебруара 2022. године, доноси

## ЗАКЉУЧАК

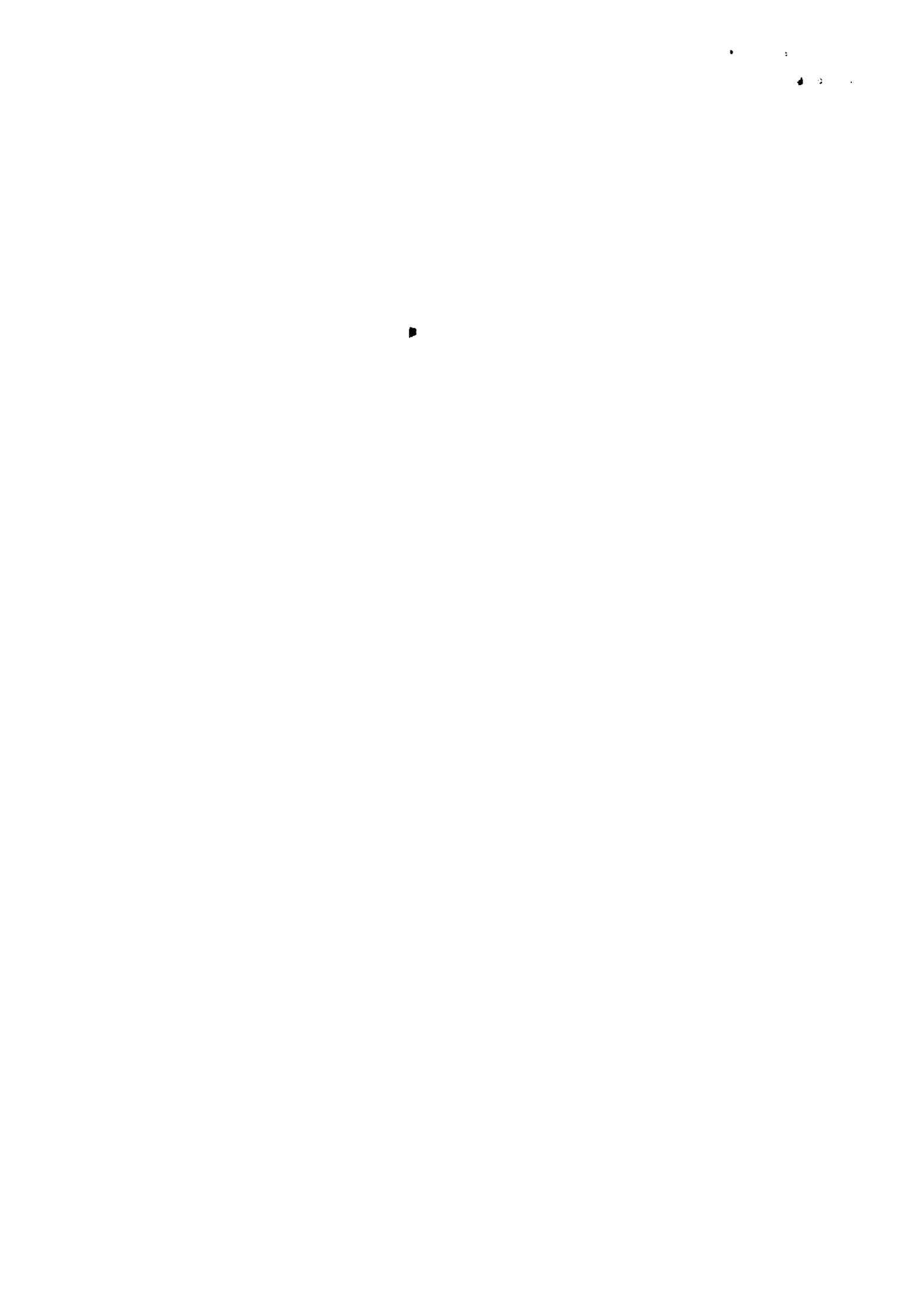
1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, пре излагања на јавни увид са 141. седнице од 12.08.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду са 156. (јавне) седнице Комисије за планове од 25.11.2021. године.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-693/2021-I  
10. фебруар 2022. године  
НОВИ САД

  
MSc Јелена Маринковић Радомировић





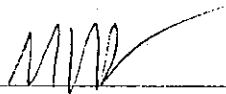


На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЈАЈКЕ СЕВЕРНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ:

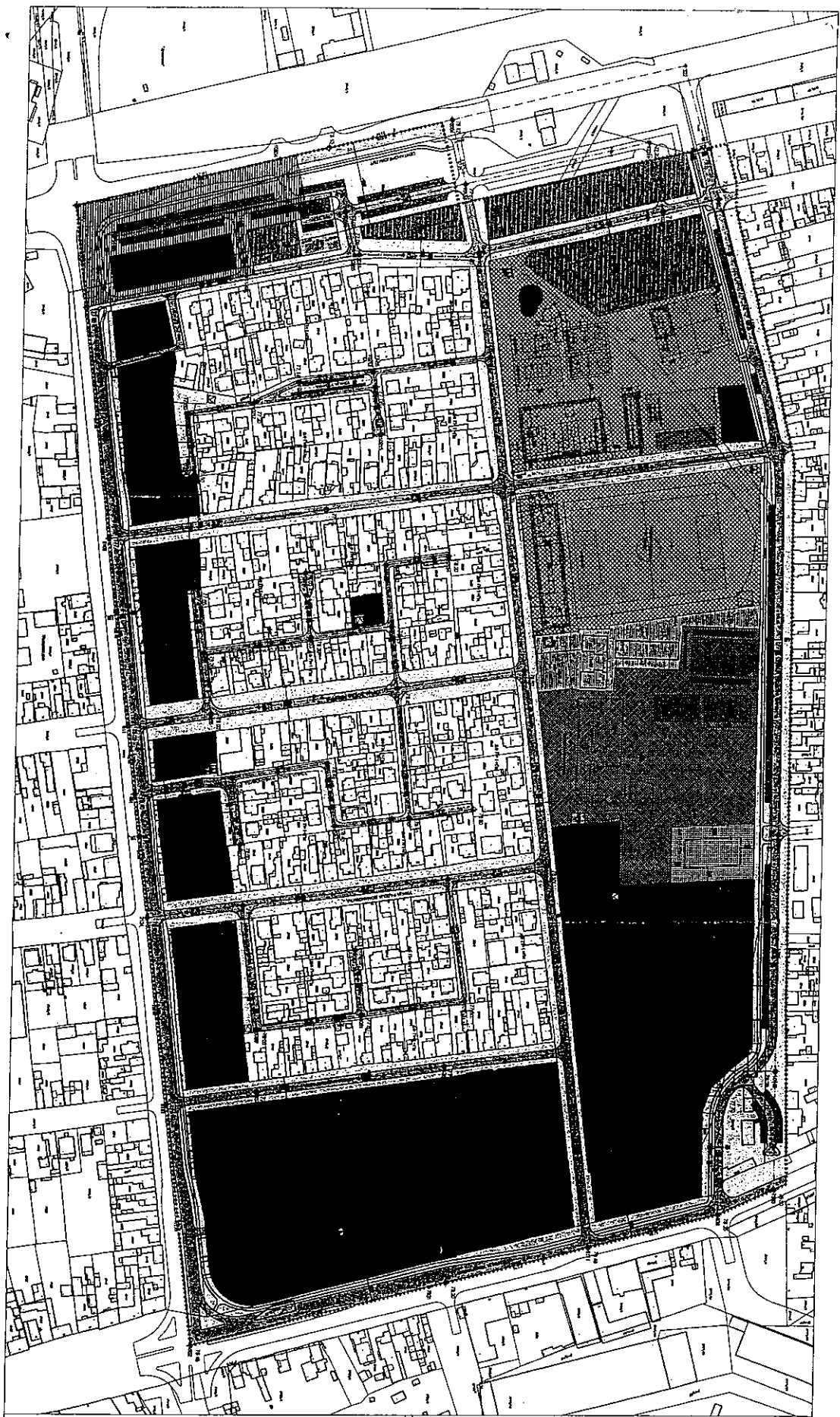
- ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА, КАО И ДА ЈЕ
- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 18.01.2022. године





**MILANO SHOPPING CENTER**  
 GENERAL DEVELOPMENT PLAN  
 PREPARED BY: [Firm Name]

**LEGENDA**

- Existing Buildings
- Proposed Buildings
- Proposed Parking
- Proposed Roads
- Proposed Landscaping
- Proposed Utilities
- Proposed Fencing
- Proposed Signage
- Proposed Security
- Proposed Amenities
- Proposed Other

**NOTES**

- All dimensions are in meters.
- Proposed buildings are shown with dashed lines.
- Proposed parking spaces are shown with solid lines.
- Proposed roads are shown with double lines.
- Proposed landscaping is shown with hatching.
- Proposed utilities are shown with dashed lines.
- Proposed fencing is shown with a solid line and a dashed line.
- Proposed signage is shown with a solid line and a dashed line.
- Proposed security is shown with a solid line and a dashed line.
- Proposed amenities are shown with a solid line and a dashed line.
- Proposed other is shown with a solid line and a dashed line.

**SCALE**

1:1000

**DATE**

1/1998

**PROJECT NO.**

1000

**CLIENT**

[Client Name]

**DESIGNER**

[Designer Name]

**ARCHITECT**

[Architect Name]

**ENGINEER**

[Engineer Name]

**PLANNING**

[Planner Name]

**LANDSCAPE ARCHITECT**

[Landscape Architect Name]

**UTILITY ENGINEER**

[Utility Engineer Name]

**SECURITY ENGINEER**

[Security Engineer Name]

**AMENITIES ENGINEER**

[Amenities Engineer Name]

**OTHER ENGINEER**

[Other Engineer Name]

**PROPOSED BUILDINGS**

Block	Area (sq. m)	Volume (cu. m)	Height (m)
1	1000	10000	10
2	1000	10000	10
3	1000	10000	10
4	1000	10000	10
5	1000	10000	10
6	1000	10000	10
7	1000	10000	10
8	1000	10000	10
9	1000	10000	10
10	1000	10000	10
11	1000	10000	10
12	1000	10000	10
13	1000	10000	10
14	1000	10000	10
15	1000	10000	10
16	1000	10000	10
17	1000	10000	10
18	1000	10000	10
19	1000	10000	10
20	1000	10000	10
21	1000	10000	10
22	1000	10000	10
23	1000	10000	10
24	1000	10000	10
25	1000	10000	10
26	1000	10000	10
27	1000	10000	10
28	1000	10000	10
29	1000	10000	10
30	1000	10000	10
31	1000	10000	10
32	1000	10000	10
33	1000	10000	10
34	1000	10000	10
35	1000	10000	10
36	1000	10000	10
37	1000	10000	10
38	1000	10000	10
39	1000	10000	10
40	1000	10000	10
41	1000	10000	10
42	1000	10000	10
43	1000	10000	10
44	1000	10000	10
45	1000	10000	10
46	1000	10000	10
47	1000	10000	10
48	1000	10000	10
49	1000	10000	10
50	1000	10000	10

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
**КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ**

Број: V-35-693/21  
Дана: 12.08.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ**  
**НАЦРТА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ СЕВЕРНО ОД**  
**ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**  
**ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД**

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид, обављена је на 139. седници одржаној 29. јула 2021. године и на 141. седници одржаној 12.08.2021. године, са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, Бул. цара Лазара број 3, у великој сали на трећем спрату.

139. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић заменик председника Комисије, Радосав Шћепановић, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић, чланови Комисије за планове.

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

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

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

Да је Одлука о изради плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду усвојена на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 24.11.2020. године до 08.12.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 139. седници Комисије за планове која је одржана 29. јула 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у

Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), као и да је потребно кориговати ширину коловоза попречних улица кроз блокове, са 5 и 5,5m на 6m.

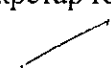
На 141. седници, одржаној 12.08.2021.године, Комисија је на предлог обрађивача плана поново разматрала предметни Нацрт и констатовала да је потребно кориговати текст и графички приказ у делу који се односи на парцеле број 2927, 2928/1 и 2928/2, тако да се уместо јавне планира остала намена са уделом пословања.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21).

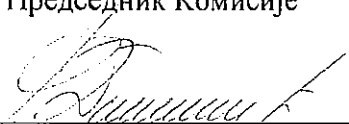
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије


  
\_\_\_\_\_  
Јасмина Лазич, маст.инж.арх.

Председник Комисије

  
\_\_\_\_\_  
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове

  
\_\_\_\_\_  
Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ  
Број: V-35-693/21  
Дана: 25.11.2021. године  
НОВИ САД

**ИЗВЕШТАЈ**  
**О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА**  
**САЛАЈКЕ СЕВЕРНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ**

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 156. (јавној) седници која је одржана дана 25.11.2021. године у згради ЈП „Спортски и пословни центар Војводина“ Нови Сад, Сутјеска број 2, у амфитеатру на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду.

156. седници присуствовали су: Радоња Дабегић, председник Комисије, Васо Кресовић, Радосав Шћепановић и Иван Бракочевић чланови Комисије и Јасмина Лазич, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду усвојена је на IV седници Скупштине Града Новог Сада одржаној 15. октобра 2020. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 46/20) са Решењем о неприступању изради плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 24.11.2020. године до 08.12.2020. године.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 139. седници Комисије за планове која је одржана 29. јула 2021. године, Комисија за планове разматрала је Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду и том приликом је закључено да је Нацрт припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 09/20 и 52/21), као и да је потребно кориговати ширину коловоза попречних улица кроз блокове, са 5 и 5,5m на 6m.

На 141. седници, одржаној 12.08.2021.године, Комисија је на предлог обрађивача плана поново разматрала предметни Нацрт и констатовала да је потребно кориговати текст и графички приказ у делу који се односи на парцеле број 2927, 2928/1 и 2928/2, тако да се уместо јавне планира остала намена са уделом пословања.

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 12. октобра 2021. године до 10. новембра 2021. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 12. октобра 2021. године). У току јавног увида

достављено је 13 (тринаест) примедби на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 156. (јавној) седници, одржаној 25.11. 2021. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да у току јавног увида поднета је 13 (тринаест) примедби на Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Бранимир Чекић,
2. DOO SAVACOOP NOVI SAD,
3. Станари Ужичке улице: Марко Ковачевић, Живко Ћетојевић, Кристина Ћетојевић и други,
4. АД „Пекарско друштво“ Панчево,
5. Милица Шкорић, Јелена Шкорић, Бранислав Ћесаров, Невенка Ћесаров, Катарина Матовић, Кристина Матовић, Едхем Чепало, Славица Манојловић и Мирослав Манојловић,
6. Виолета Живковић,
7. Тања Арсић, Виолета Живковић, Трифковић Недељко, Винко Илић и група грађана,
8. Грозданић Весна из Новог Сада,
9. Татјана и Драган Филиповић из Новог Сада,
10. Зоран Дакић, Зоран Сремчев, Дарко Малетић и др.
11. Илић Винко, Петрошевић Светислав, Краиновић Зорка и Веслиновић Нада.
12. Трифковић Недељко из Новог Сада,
13. Тања Арсић у име Џакула Александра и Лазић Драгане из Улице Шајкашке 54 у Новом Саду.

### **Примедба број 1**

(подносилац: Бранимир Чекић)

Примедба се односи на парцеле бр. 2791 и 2792 КО Нови Сад I, на којој је планиран општеградски центар.

„Овом приликом вам се обраћамо благовремено, у остављеном року, и исказујемо примедбу на Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду.

Увидом у графички приказ Нацрта плана детаљне регулације, установили смо да је на парцелама бр. 2791 и бр. 2792 КО Нови Сад I, а које се налазе на углу Устаничке улице и Улице Радоја Домановића, предвиђена максимална спратност објеката до П+2.

Међутим, на осталим парцелама у истом блоку целом дужином Устаничке и Партизанске улице, предвиђена је максимална спратност објеката до П+3.

Такође, Планом детаљне регулације, дужином целог дела Партизанске улице који је нацртом обухваћен, предвиђена је максимална спратност такође до П+3, јер је нацртом плана у том делу предвиђена изградња „општеградских центара.“

Имајући све напред наведено у виду, сматрамо да би и на парцелама бр. 2791 и 2792 КО Нови Сад I требало омогућити максималну спратност до П+3, јер је управо та максимална спратност објеката предвиђена дужином целог дела Партизанске улице који је обухваћен нацртом, као и у појединим попречним улицама које се укрштају са Партизанском улицом.

Нацртом плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду између осталог предвиђено је да у оквиру „општеградских центара“ учешће стамбеног простора у укупно изграђеном простору може бити до максимално 70%. Међутим, у приземљу уличног дела објекта обавезни су објекти пословне намене.

Сматрамо да би план требао изменити на начин да се изричито наведе да је у приземљу дела објекта који није улично оријентисан дозвољена стамбена намена објеката, односно делова објеката, а све то имајући у виду да се нацртом „препоручује“ да се становање у оквиру планираних објеката оријентише према унутрашњости уличних низова.

У складу са горе наведеним, сматрамо да је целисходно да се наша примедба узме у обзир приликом допуне нацрта плана детаљне регулације, као и да се након истека периода јавног увида нацрт измени и прилагоди у складу са сугестијама из ове примедбе.”

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

### **Примедба број 2**

(подносиоци: DOO SAVACOOP NOVI SAD, из Новог Сада)

„Примедба се односи на парцеле бр. 3284 и 3285 КО Нови Сад I, у Шајкашкој улици. На предметним парцелама је планирано породично становање.

Мој предлог је да се на парцели која ће настати спајањем наведених парцела бр. 3284 и 3285 КО Нови Сад I, омогући изградња породичне куће (виле), укупне корисне површине 480 m<sup>2</sup> уз могућност додатне изградње помоћних објеката, а да та додатна површина помоћних објеката буде још 10% од тренутно предвиђене максималне корисне површине (480 m<sup>2</sup>).“

**Комисија за планове не прихвата примедбу, уз образложење обрађивача даго у извештају о спроведеном јавном увиду.**

### **Примедба број 3**

(подносиоци: Станари Ужичке улице: Марко Ковачевић, Живко Ћетојевић, Кристина Ћетојевић и други)



Примедбу су поднели станари Ужичке улице Марко Ковачевић, Живко Ћетојевић, Кристина Ћетојевић и други, из Новог Сада.

„Пишем вам у име станара Ужичке улице (слепа улица), која се налази на насељу Салајка, у нади да ћете решити наш проблем.

На самој средини наше улице се налази острво које смо користили као место за паркирање. Како су наше куће пројектоване шездесетих година, у самим двориштима нису предвиђена места за паркирање возила. Тачније, већина домаћинстава нема могућност паркирања унутар дворишта. Стога смо приморани да паркирамо на улици тј. на острву и на тај начин нисмо реметили даље функционисање (пролазак других возила кроз улицу).

Од недавно је острво ограђено стубићима, јер се води као зелена површина. Од тада имамо велик проблем са паркирањем наших возила. Проласком камиона јавног комуналног предузећа, комбија, хитне помоћи, ватрогасног возила па и наших возила...

Приморани смо да се паркирамо уз ивицу ограда и на тај начин већ узан коловоз још сузимо. Сам улаз у улицу је одувек био проблематичан јер је јако узан, сада је скоро немогућ.

Морамо да напомињемо да је само у протеклој години, у нашој улици рођено 5 беба. Да има око двадесетак мале деце до 6 година. У неким кућама живе по 3 породице са малом децом.

Возила у непосредној близини су нам неопходна.

Овим путем вас молимо да узмете у обзир разматрање промене намене острва из зелене површине у паркинг места и на тај начин нам обезбедите простор за наша возила.

Такође желимо да знате да је острво од 60-тих година такво. Да се користило за паркирање и играње. Да је у једном периоду било јако запуштено са пуно корова и грмља које смо средили. Од тада редовно косимо и одржавамо ивичњаке. Скупљамо смеће и сл. У нашу малу улицу камион јавног комуналног предузећа улази у рикверц, пошто не постоји друга могућност.

Не долазе да косе траву. Ми смо великом већином сложни и спремни да и даље одржавамо нашу улицу. Ни у једном моменту нисмо оштетили или урушили острво паркирањем наших возила.

У прилогу вам шаљемо урбанистички план на ком се види (означено црвеним) острво, потписе станара као и фотографије улице на којима се јасно види проблем паркирања.“

**Комисија за планове прихвата примедбу.**

#### **Примедба број 4**

(подносиоци: АД „Пекарско друштво“ Панчево)

Примедба се односи на парцеле бр. 2927 и 2928/2 КО Нови Сад I, у Шајкашкој улици број 3 и Темеринској број 117.

На предметном простору се у овом тренутку одвија привредна активност у доста ограниченом простору и у објектима који својом грађевинском диспозицијом и структуром (неколико мањих објеката, неадекватно распоређених по парцелама) не обезбеђују квалитетно функционисање.

Сходно овоме и у доброј намери да од овог простора направимо нови урбанистичко архитектонски репер града Новог Сада, молимо да нам омогућите измену предметног ПДР-а како би заједничким ангажовањем нас и Ваших стручних служби дошли до новог решења.

Будући објекат треба да својом структуром и функцијом обезбеди довољан број паркинг места, прилагоди се функцији која је планирана, а то је општеградски центар.

У приземљу новог објекта би био простор предвиђен за малопродају и услужне делатности, као и улазни хол за спратове (девет спратова и један повучени) на којима би се одвијала административна активност.

С обзиром да се ради о угаоној локацији, будући објекат треба да постане просторни репер овог дела града.

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

### **Примедба број 5**

(подносиоци: Милица Шкорић, Јелена Шкорић, Бранислав Ћесаров, Невенка Ћесаров, Катарина Матовић, Кристина Матовић, Едхем Чепало, Славица Манојловић и Мирослав Манојловић)

„Као грађани Новог Сада увек поздрављамо сваку активност Града на унапређењу услова живота и рада, уређењу простора и општој добробити становника Новог Сада, који се сигурно огледају и у активностима кроз израда Плана детаљне регулације.

Као и сам Град и ми грађани, који живимо у одређеним деловима Града који су предмет Плана детаљне регулације, имамо своје потребе у погледу услова живота, уређења не само својих домова него и околине и свих садржаја који чине да нам живот буде бољи и квалитетнији.

Као што видите из адреса, ми, подносиоци приговора, живимо у једној малој улици која је обухваћена Нацртом ПДР. Ради се о делу улице Теодора Мандића бројеви 1,3 и 5, који је „слепа улица“. До 2008. године имали смо нормалан приступ нашој улици како из улице Теодора Мандића тако и из Темеринске улице. Међутим, реконструкцијом Темеринске улице 2008. године (па до данас) наш једини улаз је искључиво из Темеринске и то прво морамо да пређемо Темерински мост, на првом семафору направимо полукружно окретање, вратимо се преко Темеринског моста и тек онда можемо да скренемо десно ка нашој улици. Ово пишемо из разлога што је тада, 2008. године, неко једноставно „превидео“ чињеницу да ту постоји улица, да ту живе људи којима је потребна и улица и пут, и једноставно нам затворио улицу (насипањем) и ми нисмо могли ни да уђемо ни да изађемо из улице, ни пешке, ни колима (висина насутог дела је била око 1м). На нашу интервенцију, а уз велико разумевање тадашњег ЗИГ-а, направљен је колски спуст ка улици и тиме смо колико толико решили наш проблем, док смо пешачки спуст - степенице сами финансирали. Такође, захваљујући подршци и разумевању Кабинета Председника РС и Градоначелника Града Новог Сада, коначно смо прошле године у децембру добили прави пут асфалт у улици.

Из наведених разлога детаљно смо проучили Нацрт ПДР дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, у делу који се односи на наш „крај“ - ул. Теодора Мандића 1,3 и 5 - парцеле број 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 као и парцеле 2927, 2928/1 и 2928/2, и подносимо примедбе на исти.

1. Нацртом ПДР део 2. тачка 2.1. (страна 10) дефинисано је да ће се од целих и делова постојећих парцела образовати парцела јавне намене - између осталих и део парцела 2918, 2919, 2922, 2923 и 2924 за саобраћајне површине, док је у делу 10. Тачка 10.2.2. (страна 35) дефинисано да се грађевинска линија у улици Теодора Мандића поставља на 4 м од регулационе линије.

У ранијим планским документима регулациона и грађевинска линија биле су изједначене.

„Повлачењем“ грађевинске линије на 4 м од регулационе линије настао би простор испред објеката, што сматрамо да није корисно, ни потребно, те да би боље/корисније било да грађевинска и регулациона линија остану изједначене, јер би се на такав начин обезбедило више паркинг места/зелених површина иза објекта, што би послужило комфоријем становању.

Шта је разлог за тако предложено решење?

**Тражимо да се регулациона и грађевинска линија изједначе, односно да грађевинска линија буде где је и регулациона линија.**

С обзиром на ширину улице у том делу (непарна страна, кућни бројеви 1,3 и 5) - од парцела 2918,2919, 2922, 2923 и 2924 до парцеле 2930 (парна страна улице) која износи бар 50 м, сматрамо да има услова да грађевинска и регулациона линија се изједначе, односно задрже постојеће стање.

2. Према Нацрту ПДР .на парцелама 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 превиђа се спратност до П+2, док је према ПДР - Концепција планског решења било до П+2(3) , за све парцеле у Теодора Мандића 1, 3 и 5, Темеринска 119 и Шајкашка од броја 2 до 32.

За поједине парцеле у Шајкашкој улици - кућни бројеви 8 до 20 је по Нацрту ПДР остало П+2+( пов.3). Из којих разлога је смањена спратност на парцелама у Теодора Мандића 1, 3 и 5 парцеле 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 са до П+2 (3) на до П+2, а задржана на појединим парцелама у Шајкашкој улици?

Које су то разлике у улицама Теодора Мандића и Шајкашка у смислу спратне дозвољености, имајући у виду чињеницу да је Шајкашка улица доста ужа од улице Теодора Мандића и да је улица Теодора Мандића у суштини „на крају града“ ( иза ње су породничне куће и Канал ДТД)? Не видимо разлог зашто се не дозвољава повећање спратности за део улице Теодора Мандића - кућни бројеви 1,3 и 5 ( парцеле 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918), с обзиром да се тиме не заклања поглед суседних објеката, а Планом је обезбеђена довољна удаљеност објеката с обзиром на ширину улице Теодора Мандића у том делу, а која , као што је напред наведено износи бар 50 м.

Такође, дозвољавањем увученог 3 спрата обезбеђује се већи број квадрата у оквиру дозвољеног индекса заузетости грађевинске парцеле.

**Имајући у виду наведене разлоге, предлажемо и тражимо да спратност на парцелама 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 буде минимум П+2+(пов. 3).**

И не мање битан моменат је сигурно и питање комерцијалне исплативости изградње објеката спратности до П+2 за потенцијалног инвеститора.

Примера ради ако се погледају изграђени објекти на Подбари у улицама Патријарха Чарнојевића или Ђорђа Рајковића, које су узане и једносмерне, видимо објекте П+4/5 чак и 6 спратова, на тако уском и згуснутом простору, где једни другима гледају у унутрашњост станова, а што не би био случај ако би се на парцелама 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 дозволила већа спратност (разлози наведени напред).

3. У делу 5. тачка 5.1. (страна 21.) Нацрта ПДР наведено је да на списку претходне заштите као и у регистру заштићених културних добара, унутар граница Плана, нема објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Већ у следећем ставу, наводи се да су по мишљењу ГЗЗЗСК Нови Сад објекти у Темеринској 117 и 119 и Темеринској 121 значајни са аспекта заштите културног наслеђа као индустријски објекти са споменичким својствима које треба сачувати. У том ставу се говори о 2 посебна објекта, а један од њих и није предмет овог Нацрта ПДР (Шулцов млин).

Међутим, у делу 10.2.3. , колико се из датог текста да закључити, говори се о једном објекту -у Темеринској 117-119, као млину (пасус 2. на страни 37.)-„Задржавају се објекти некадашњег млина уз могућност адаптације....”

Даље, колико се види из Нацрта ПДР и графичког приказа истог Шулцов млин (Темеринска 121) није предмет овог ПДР док зграда у Темеринској 117-119 јесте али то није млин.

С обзиром да је чланом 29. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/2011 - др. закони, 99/2011 - др. закон, 6/2020 - др. закон и 35/2021 - др. закон) регулисано да установа заштите евидентира добра која уживају претходну заштиту и да је дужна да у року од 30 дана од дана евидентирања непокретности која ужива претходну заштиту о томе обавести сопственика или правно лице које користи и управља њоме, као и општину, да се мере заштите утврђене овим законом примењују на непокретности које су евидентирани да уживају претходну заштиту и да је установа заштите дужна да у року од две године утврди да ли евидентирана непокретност има споменичка својства и да у том року предложи утврђивање те непокретности за културно добро, као и да уколико евидентирана непокретност није утврђена за културно добро у року од три године од дана евидентирања, на ту непокретност неће се примењивати мере заштите утврђене овим законом , поставља се питање да ли је објекат у Темеринској 117-119 уопште евидентиран као непокретност која има споменичка својства, а ако јесте који су то елементи били одлучујући да такав објекат има споменичка својства односно који су то разлози који указују на то да су својства ове непокретности управо таква да објекат има тај статус.

Поставља се питање у конкретном случају и то код примене цитиране одредбе члана 29- Закона о културним добрима да ли је спроведена законом прописана процедура. односно где је јавно објављен податак/документ/акт из ког се може видети својство објекта у Темеринској 117-119, као и правни основ за стављање тог објекта у Нацрт ПДР као објекта значајног са аспекта заштите културног наслеђа, као индустријски објекат са споменичким својствима које треба сачувати?

Из наведеног јасно произилази да би неки објекат имао статус индустријског објекта са споменичким својствима мора да прође законом прописану процедуру за утврђивање да је објекат у претходној заштити и/или да је објекат заштићено културно добро, што у овом случају није урађено, па нема основа да се објекат у Темеринској 117-119 може сматрати односно имати статус индустријског објекта са споменичким својствима. На крају, с обзиром да нема такав статус није ни могао бити уврштен као такав у Нацрт ПДР.

На крају, неспорно је да су објекти индустријског наслеђа материјално сведочанство многих значајних процеса који су се одвијали на одређеним просторима, али прво питање је - који се објекти сматрају управо индустријским наслеђем.

Поједини од нас живе у улици Теодора Мандића дуги низ година, неки и од рођења, што је отприлике од 1960. године - и позната нам је намена тог објекта. Тај објекат, а то је - магаџински и канцеларијски простор, простор где се складиштила роба, а некада су ту била и три стана, у којима су живеле породице, после тога је једно време био и део фирме „Вршачки виногради“ Вршац где се доносило вино у цистернама и флаширало, а део се користио као гаражни простор и сл.

Ако посматрамо објекат са улице-објекат са леве стране је био стамбени простор-двособан стан, затим ту су биле шупе, санитарни чворови, гараже, продавница, објекат право је био складиште, пунионица вина, са санитарним чворовима и канцеларијским просторима, објекат десно је био канцеларијски и стамбени простор једнособни стан у приземљу, а на спрату је био двособан стан.

У том објекту није било производње. Објекат јесте стар, што се поготово данас види, а и ми који живим у објектима који су до објекта Темеринска 119. то и „трпимо“. Са крова пада цреп на наше куће, фасада се одваљује и такође пада на наше куће и у наша дворишта, олук цури и подлива па штету трпимо ми (из тих разлога с обзиром да власник није хтео, сами смо морали да поправимо олук на објекту Темеринска 119 у дужини од око 20 м).

Поред тога, испод самог објекта Темеринска 119 у целој дужини од Теодора Мандића до Шајкашке (на споју парцела 2923 и 2924 са парцелом 2928/1 и даље парцелом 2928/2 и парцелом 2927), значи тачно до наших објеката поред парцела 2923 и 2924, иде канализациони тунел висине око 2 м и ширине око 2м. који је имао отвор у Теодора Мандића и излаз у канал који је ту некада постојао. али је затворен (загрпан улаз у отвор) са те стране. Колико нам је познато исти се и даље користи као канализација - стојећа. и стално имамо пооблем због влаге.

Колико је тај канализациони. тунел пун, мислимо да нико не зна и ако би дошло до пробијања истог у улици Теодора Мандића, настала би велика штета.

Који су то објективни и законски разлози и основи да тај објекат буде споменичког значаја? Шта тај објекат чини индустријским објектом?

Шта је утицало да дође до промене у односу на ПДР - Концепција планског решења где је тај објекта био предвиђен као опште градски центри са спратношћу до П+2 (3)?

Предлажемо и тражимо да парцеле - 2928/1. 2928/2 и 2927 на којима се налази објекат Темеринска 117-119 имају исти статус - Опште градски центри и исти степен изграђености као и парцеле - 2923. 2924. 2922. 2919 и 2918 у Теодора Мандића 1,3 и 5. и да дозвољена спратност буде минимум П+2 (пов.3).

Објекат је „ругло“ за Град, а свакако је у приватној својини, замењена је столарија у ПВЦ столарију, те заиста нема одлику културног добра, споменика културе и слично. У прилог и што се налази на главном саобраћајном правцу, на коме се већ граде савремени центри и други објекти који су у фази изградње, па не видимо као се уклапа у амбијенталну целину.

Ако се погледа део Салајке јужно од Партизанске улице не виде се нигде објекти који су изграђени или су у фази грађења да су спратности до П+2, сви су много веће спратности и од П+2(3), као и на Подбари (П+3+Пк у много ужим улицама од ул. Теодора Мандића). Зашто би онда овај део Салајке био изузетак, када има довољну ширину улице преко 50 м, не заклања поглед објектима у близини?

4. У делу 10.2.2. Нацрта ПДР (страница 34) у ст. 4 и 5 наведено је следеће: „Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима се креће у распону од 0 до 70%, у приземљу уличног дела објеката обавезна је пословна намена“.

Имајући у виду део Града на који се овај Нацрт Плана ДР односи - мислимо на део који обухвата парцеле 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 смаграмо да учешће стамбеног у укупно изграђеном простору по објектима треба да буде до 100% односно да објекти могу бити стамбени, као и да нема потребе за локалима у овом делу Града, нити би исти били комерцијално исплативи нити би било интересовања за исте, с обзиром да се у непосредној близини налази више атрактивних локала и тржних центара.

**Предлажемо и тражимо да се на парцелама 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 планира изградња искључиво стамбених објеката, без обавезе изградње објеката пословне намене, а што дозвољава и План генералне регулације (наводи делу 2. став 4. Нацрта ПДР).**

5. Тренутним решењем саобраћајнице у „слепом“ делу улице Теодора Мандића који обухвата бројеве 1,3 и 5 веома је отежан приступ објектима, јер, како је напред наведено, да би се ушло у улицу потребан је дуг пут - прелазак преко Темеринског моста, полукружно окретање на првом семафору, поново прелазак преко Темеринског моста и тек онда скретање десно у „слепи“ део улице Теодора Мандића, и то тако већ 13 година. И све то нас кошта доста - у просеку свако возило из улице је за тих 13 година прешло непотребних 20.000 км више само зато што смо морали да идемо преко Темеринског моста и опет се враћамо да би смо ушли у нашу улицу. Ранијим решењем у улицу се могло ући како из улице Теодора Мандића тако и из Темеринске улице, а исто и да изађе. Решење из претходог ПДР и Нацрта ПДР је исто али није реализовано.

Планирањем слепог крака улице Теодора Мандића до Темеринске са кривином на десно која иде преко парцеле 2929/1 и спаја се са импровизованим успоном ка Темеринској улици отвара питање колико је то добро решење за приступ нашим објектима/парцелама. И данас се, у тренутној ситуацији, појединим парцелама не може прићи осим преко комшијских парцела.

Ово је више питање него примедба: да ли постоје могућности да се крак улице Теодора Мандића (кривина) који излази и спаја се са Темеринском улицом, пројектује на другачији начин који би обезбедио адекватнији приступ нашим објектима/парцелама и у случају да та могућност постоји да ли грађевинска и регулациона линија за парцеле 2923, 2924, 2922, 2919 и 2918 могу да се помере и буду на границама парцела?

Молимо Комисију за планове да, у складу са својим делокругом рада и овлашћењима, дате примедбе размотри на објективан начин те у складу са законским и подзаконским актима коју регулиши ову област, а ценећи потребе грађана и могућности локације, исте усвоји и угради у ПДР дела Салајке северно од Партизанске улице.

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

### **Примедба број 6**

(подносиоци: Виолета Живковић из Улице Теодора Мандића 34, Нови Сад)

Примедбу је поднела Виолета Живковић из Улице Теодора Мандића 34.

Примедба се односи на текст плана:

„1. У одељку бр. 5. Опис постојећег стања:

Пасус 6. Алинеја 2:

„У средини комплекса се налази објекат спратности П+2“ заменити са:

„У средини комплекса се налази објекат спратности Су+П+2“ јер је тако постојеће стање.

2. У одељку 10. Правила уређења и правила градње:

У подтачки 10.2.8. Комплекс за потребе државних органа:

Пасус2. Алинеја 1:

„Као и објекти спратности П+2“ заменити са:

„Као и објекти спратности Су+П+2.

3. Одељак 10. Правила уређења и правила градње подтачка10. 2.5. Спортски центар

Није издефинисан Управни објекат до П+1 спортског центра у делу целине источно од Граничарске а дуж Шајканше улице

Постојећа управна зграда је знатно мања у односу на графички приказ у Нацрту који је на јавном увиду.

Одељак 10. Правила уређења и правила градње

Тачка10. 3. Специфични услови за појединачне локалитете први пасус, алинеја 3 „Регулације, а остала правила....“

Додати иза речи регулације текст Локалитет бр. 12 тако да гласи •

„Регулације ( локалитет бр. 12), а остала правила...“ јер је улица Теодора Мандића доста дугачка.“

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

### **Примедба број 7**

(подносиоци: Тања Арсић, Виолета Живковић, Трифковић Недељко, Винко Илић и група грађана)

„ Дана 07.12.2020.год. подносилац примедби, Милош Рачић је, у току раног јавног увида истог плана детаљне регулације, поднео примедбе којима је тражио измену плана, али Комисија за планове исте није усвојила.

Рачић Милош је сувласник у 7/9 идеалних делова на породичној стамбеној згради, објекту број 1, површине од 65м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 2, површине 51м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 3, површине 37м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 4, површине 29м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 6, површине 25м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 7, површине 17м<sup>2</sup>, помоћној згради, број објекта 8, површине 23м<sup>2</sup>, помоћној згради-део, објекту број 9, површине 19м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 11, површине 84м<sup>2</sup>, земљишту уз зграду и други објекат, површине 415м<sup>2</sup>, њиви 1. класе, површине 581м<sup>2</sup>, све изграђено на парцели бр. 3190, површине 1346 м<sup>2</sup>, у улици Шајкашка број 54, уписаној у лист непокретности бр. 14195 КО Нови Сад I.

ПРИЛОГ: извод из електронске базе података катастра непокретности

Нацртом планског документа, који је на јавном увиду, предложено је да се цела парцела број. 3190 КО Нови Сад I, планира за будући спортски центар. Иако део чија се регулација сада планом поново успоставља, садржи у себи и друге зоне као што је породична, урбанисти нису били спремни да овој зони након 30 и нешто година, коначно промене намену.

Право својине је апсолутно право и у себи садржи више овлашћења. Милош Рачић, као власник горе описане непокретности, има овлашћење да своју ствар држи и да је користи и да њоме располаже. У редовним околностима, подносилац примедби би имао низ овлашћења која би без овакве регулације могао да користи у складу са позитивним прописима Републике Србије. Међутим, у његовом случају, држава је интервенисала и без обзира што није дошло до самог одузимања имовине, дошло је до веома значајног ограничавања права својине. У овом случају је дошло до интервенције државе у приватну својину које држава свакако има право да спроводи и да у јавном интересу одређене делове планира за потребе локалне заједнице. Међутим, када се интервенција државе продужи на екстремно дугачак период, а у овом случају је то преко 30 година истог начина планирања и ограничавања приватне својине, онда је дошло до несразмерне интервенције, јер су планови остали само слово на папиру, поступак експропријација никада није спроведен, а титулар је за све за то време, онемогућен да располаже у пуној мери својом имовином.

Чак и позитивни пропис, Закон о планирању и изградњи, садржи начела за унапређење и коришћење простора и то у члану 3, где се под тачком 8 говори и о усаглашености са европским прописима и стандардима из области планирања и уређења простора.

Ово посебно напомињемо, јер је Европски суд за људска права, већ донео одлуке које се тичу задирања државе у приватну својину, односно где су подносиоци подносили представке због повреде чл. 1 Протокола 1 уз Европску конвенцију за заштиту људских права и основних слобода, којим је гарантовано сваком право на неометано уживање своје имовине. У ставу 2 истог члана, налазе се услови и општи принципи за експропријацију када је то у јавном интересу и подвргнуто је условима прописаним законом и општим начелима међународног права.

Циљ члана 1 Протокола 1, јесте да заштити свако лице од незаконитог мешања државе у мирно уживање имовине. Када се говори о експропријацији из Протокола 1, она може да буде *de jure* или *de facto* (индиректна експропријација). У овом конкретном случају, постоји *de facto* експропријација јер не постоји формални акт одузимања имовине, али је лице онемогућено да користи своју имовину, односно значајно је ограничена могућност коришћења. Својинска овлашћења су ограничена, а ово ограничење долази од државног органа, што је веома важно.

У пракси Европског суда за људска права, успостављена су три главна услова за мешање државе у мирно уживање имовине, а то су законитост, легитимни циљ и сразмерност. Сви ови услови морају бити испуњени да би мешање у право на имовину било дозвољено.

Једни од најбољих репрезентата пресуђених предмета пред Европским судом за људска права, су случајеви Хакасон и Стурсон против Шведске 11855/85 и Споронг и Лонрот против Шведске 7151/75, 7152/75.

Како би Комисији приближили случај Споронг и Лонрот против Шведске 7151/75, 7152/75, морамо напоменути да се у овом случају ради о предметима експропријације који се односе на дугорочне дозволе и забране градње на њиховој имовини. Експропријација је извршена са циљем изградње раскрснице и паркинга. Подносиоци представке су тврдили да је трајање дозволе и забране изградње



представљало недозвољено мешање државе у њихово право на мирно уживање имовине и то супротно члану 1 Протокола 1. У њиховом случају је такође недостајао ефикасан правни лек против домаћих власти због повреде њиховог права.

**ПРИЛОГ:** Одлука Европског суда за људска права Споронг и Лонрот против Шведске 7151/75,7152/75.

Држава мора бити опрезна када ограничава неком право на уживање имовине, а нарочито мора водити рачуна да ли је то сразмерно ефектима који се имају постићи. У случају подносиоца Милоша Рачића, ова интервенција државе је прекомерна и наведена одлука Европског суда за људска права говори о томе да ни држава не може на овакав начин да интервенише и дато представља недвосмислено ограничавање у коришћењу имовине.

У овом конкретном случају, подносилац се још у раној фази противио измени плана, што урбанисти свакако морају узети у обзир. Поред ове пресуде Европског суда за људска права, постоји још једна пресуда, а то је Вассалло против Малте, где је разлог за доношење одлуке била такође интервенција, односно мешање државе, а које је било несразмерно мешање, које се не може сматрати оправданим према члану 1 Протокола 1. Указујемо да је у тој одлуци суд утврдио да је због протеча од 28 година од дана узимања имовине, без икакве конкретне употребе исте имовине од стране државе, у питању претерана интервенција, која није сразмерна свом циљу.

Држава је после сваког усвојеног плана, могла да спроведе редован поступак експропријације, односно да се иде и на утврђење општег интереса те да се титулару исплати накнада за експроприсану имовину. То се за готово 30 година, у овом случају није догодило. Због свега наведеног предлажемо да Комисија за планове узме у обзир све наведено и промени у овом делу План детаљне регулације број 2393.“

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

### **Примедба број 8**

(подносилац: Грозданић Весна из Новог Сада)

"У Шајкашкој улици, где је предвиђено обавезно спајање парцела и то: 2915 са 2913 као и 2911, 2912 са 2909, 2910 односно кућни бројеви 14 са бројем 16, 18 са бројем 20 итд, уместо обавезног спајања, да буде ОПЦИОНО МОГУЋЕ СПАЈАЊЕ са било којом суседном парцелом да би се дошло до оптималног решења. На тај начин да се могу спојити две или више парцела.

Да се смањи површина обавезног пословног простора. У непосредној околини се налази Темпо, Лидл, Еммезета, Универ, Тржни центар БИГ, Енерџи нет...

Предвиђена је изградња пословне зграде од 10 спратова. Тако да мали локали у Шајкашкој улици нису атрактивни за пословање и неће наћи интересентне за ове просторе. Јер се у новије време пословање обавља у великим центрима.

Предвиђено је померање грађевинске коте за 3м. На тај начин ће се сигурно оформити паркинг испред зграде и то ће угрозити пешачку стазу, јер ће се саобраћај обављати преко ње. Што је случај на свим местима где је дошло до појединачног повлачења коте. Самим тим неће доћи до формирања дрвореда. У том случају двориште будућег објекта би се значајно смањило. Предлажем да грађевинска кота остане на коти парцеле. Улица је довољно широка за несметан двосмерни саобраћај."

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

### **Примедба број 9**

(подносиоци: Татјана и Драган Филиповић из Новог Сада)

„Подносиоци примедбе улажу примедбу на нацрт плана детаљне регулације дела Салајке северно од Партизанске улице у Новом Саду, из разлога јер постоји обавеза спајање парцела број 2915 и 2913 те предлажу да се укине наведена обавеза.

Подносиоци захтева, као власници парцеле број 2915 су ступили у контакт са власницима парцеле 2913 како би се договорили око евентуалне градње пошто по новом плану постоји обавеза спајања парцела.

С обзиром да између истих не постоји могућност договора, подносиоци захтева предлажу да се укине обавеза спајање између парцеле број 2915 и 2913.

Подносиоци захтева улажу примедбу и на део који се односи на услове у погледу обавезе градње стамбено-пословног објекта те предлажу да се тај део измени и дозволи изградња искључиво стамбеног објекта.“

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

### **Примедба број 10**

(подносиоци: Зоран Дакић, Зоран Сремчев, Дарко Малетић и др.)

"По датом Нацрту плана детаљне регулације Салајке северно од Партизанске улице, број плана 2393-2, дата је спратност за наш део улице (скица 2) П+3 и ми имамо примедбу на то решење.

С обзиром да је то један од главних улазних праваца у град наш захтев је да у потезу од Партизанске 10 до угла са улицом Радоја Домановића (Партизанска 28) усвојите решење П+М+4.

Наши аргументи су :

1. На углу са Темеринском улицом препознат је од стране уважених планера значај карактера улазног правца а имајући у обзир и ширину попречног пресека улице (34м) и планом предвиђена је зграда до П+10 (на парцелама 2741 и 2742).

2. На углу са Сентандрејским путем на другом крају улице изграђен је објекат П+М+4 а планом такође је предвиђено П+М+4 и на претходном углу улице (Партизанска 62, парцела бр. 3341) па сходно томе и предлажемо за наш наведени део исто решење, где је већ препознато изражено пословање постојећим објектима.

3. На потезу где су наше парцеле (Партизанска 10-28) постоји угао са Радоја Домановића и два угла са Карађорђевојом улицом.

Сматрамо да је предлог П+М+4 прихватљив уз поштовање свих урбанистичких параметара као и у погледу паркирања, које је могуће остварити подземним паркинг просторима на парцелама."

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

### **Примедба број 11**

(подносиоци: Илић Винко, Петрошевић Светислав, Краиновић Зорка и Веслиновић Нада)

"По датом нацрту полана детаљне регулације Салајке северно од Партизанске улице, бр. плана 2393-2, дата је спратност за наш део улице (скица 2) П+3 и ми имамо примедбу на то решење. С обзиром да је то један од главних улазних праваца у град наш захтев је да у потезу од Партизанске 24 до угла са улицом Радоја Домановића -Партизанска 28 (кат. парцеле: 2786, 2789 и 2790 к.о. Нови Сад 1) усвојите решење П+М+4.

На углу са Темеринском улицом препознат је од стране уважених планера значај карактера улазног правца, а имајући у обзир и ширину попречног пресека улице (34м `) и планом предвиђена је зграда до П+10 (на парцелама 2741 и 2742).

На углу са Сентандрејским путем на другом крају улице изграђен је објекат П+М+4, а планом такође је предвиђено П+М+4 и на претходном углу улице (Партизанска 62, парцела бр 3341) па сходно томе и предлажемо за наш наведени део исто решење где је већ препознато изражено пословање постојећим објектима.

На потезу где су наше парцеле (Партизанска 24-28) угао са Радоја Домановића и Партизанском улицом.

Сматрамо да је предлог П+М+4 прихватљив уз поштовање свих урбанистичких параметара као и у погледу паркирања, које је могуће остварити подземним паркинг просторима на парцелама.

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

### **Примедба број 12**

(подносилац: Трифковић Недељко из Новог Сада)

"Моја примедба се односи на парцелу број: 2819 и 2820 КО Нови Сад I, на Салајци Радоја Домановића 62а Нови Сад 1.

А мој предлог је : Предлажем да се усвоји градња спратности 4 спрата. Градња зграда за становање."

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

**Примедба број 13**

(подносиоци: Тања Арсић у име Џакула Александра и Лазих Драгане из Улице Шајкашке 54 у Новом Саду)

„Подносиоци су сувласници и то Џакула Александар у 1/9 идеална дела, а Лазих Драгана у 1/18 идеална дела на породичној стамбеној згради, објекту број 1, површине од 65м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 2, површине 51м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 3, површине 37м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 4, површине 29м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 6, површине 25м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 7, површине 17м<sup>2</sup>, помоћној згради, број објекта 8, површине 23м<sup>2</sup>, помоћној згради-део, објекту број 9, површине 19м<sup>2</sup>, породичној стамбеној згради, објекту број 11, површине 84м<sup>2</sup>, земљишту уз зграду и други објекат, површине 415м<sup>2</sup>, њиви 1. класе, површине 581м<sup>2</sup>, све изграђено на парцели бр. 3190, површине 1346 м<sup>2</sup>, у улици Шајкашка број 54, уписаној у лист непокретности бр. 14195 КО Нови Сад I.

Подносилац Драгана Лазих је горе описане непокретности стекла од свог оца, Николић Драгомира, по основу Уговора о поклону закљученог дана 01.10.2003. год. и овереног пред Општинским судом у Новом Саду под бројем ОВ1 35638/2003.“

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

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

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

**Овај Извештај је саставни део Записника са 156. седнице Комисије за планове од 25.11.2021. године.**

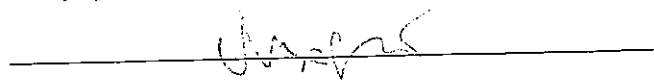
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

## ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх.

2. Васо Кресовић, дипл.инж.арх.

3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх.

5. Јасмина Лазих, маст.инж.арх.