

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 јужно од Партизанске улице у Новом Саду, Скупштина Града Новог Сада на XXX седници од 11. октобра 2022. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 182. седнице од 02.06.2021. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду са 06. (јавне) седнице од 25.08.2022. 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: 35-1009/2021-I
11. октобар 2022. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXX седници од 11. октобра 2022. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ ЈУЖНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћен је простор у непосредној близини традиционалног центра града уз значајне саобраћајне правце. Простире се оквирно између магистралне железничке пруге са јужне и Партизанске улице са северне стране, а Темеринске са источне и Кисачке улице која прелази у Сентаandreјси пут са западне стране.

Овај простор је наслеђено урбано ткиво, хетерогене структуре које се веома споро мења, незнатно уз Партизанску улицу док су структуре, дуж примарних саобраћајница Кисачке и Темеринске улице, задржале стару морфологију и поред генерације планова које пружају могућност нове изградње.

Овим планом се задржава основна концепција утврђена ранијим плановима уз усаглашавање са плановима вишег реда, условима надлежних институција и оним који, поред осталог, проистичу из садашње законске регулативе. Овим планом је утврђена површина јавне намене, комплекс намењен Јавном комуналном предузећу „Водовод и канализација“ Нови Сад који је раније планиран за пресељење.

Простор је у потпуности инфраструктурно опремљен, а Планом је дефинисана сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

Планом је обухваћено 17,19 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 јужно од Партизанске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 46/20), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на IV седници 15. октобра 2020. године.

Плански основ за израду 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, 28/21 и 51/21 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је за обухваћени простор дефинисана обавезна израда плана

детаљне регулације. Претежне намене које су дефинисане Планом генералне регулације су: породично становање, пословање, општеградски и линијски центри, предшколска установа и основна школа.

2. Извод из плана вишег реда

Извод из Плана генералне регулације

Планом генералне регулације простор обухваћени простор 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, Карађорђево, Партизанске и Сентандрејског пута задржава се зона постојећег породичног становања. У блоковима између железничке пруге и Партизанске улице, уз улице Хаши Ђерину, Ђорђа Зличића, Радоја Домановића и Карађорђево задржава се породично становање, 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. Вишепородично становање, у оквиру општеградског центра планира се као преовлађујућа намена у блоку између улица Партизанске, Темеринске, Косте Шокице и Карађорђево. 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.“

„Пословање (комерцијални, услужни и производни садржаји, занатство и сл.) планира се у блоку између железничке пруге и улица Партизанске, Сентандрејског пута и Радоја Домановића. У оквиру ових целина планира се замена постојећих, претежно складишних простора новим објектима већих капацитета за секундарне и терцијарне делатности са комерцијалним садржајима, које не угрожавају животну средину. У оквиру ове намене могуће је задржавање делатности предузећа за водовод и канализацију или промена садржаја у складу са правилима уређења и грађења које важе за ову намену.“

У оквиру урбанистичке целине 2 налази се комплекс основне школе и предшколске установе. „Планира се проширење комплекса основне школе, уз могућност доградње и изградње новог објекта и предшколске установе, уз могућност доградње и надоградње постојећег објекта.“

У подтачки „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:

„Делови урбанистичких целина за које се планска решења важећих планова детаљне регулације мењају планом, а основ за реализацију је план генералне регулације су:

- део урбанистичке целине 2 (целина између северне границе железничке пруге Београд – Стара Пазова – Инђија – Нови Сад – Суботица – државна граница, постојећих граница парцела, планиране регулације заштитног зеленила и осовине планиране улице) – локалитет број 2.“

Граница утврђена Планом генералне регулације за локалитет број 2 је јужна граница Плана детаљне регулације и непосредно се граничи са магистралном пругом која посредно утиче на овај план.

За уређење 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 „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.“

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

Железнички коридор 10, магистрална железничка пруга није у обухвату Плана, али је у непосредној вези тако да је од утицаја на простор који се разрађује.

3. Опис границе обухвата Плана

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

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка број 802t на пресеку осовина Партизанске и Темеринске улице. Даље, у правцу југа, граница прати осовину Темеринске улице до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 4122, 4118/4 и 10421/1 (Темеринска улица), затим скреће ка истоку, прати претходно описан управни правац и долази до тромеђе парцела бр. 4122, 4118/4 и 10421/1 (Темеринска улица). Од ове тачке у правцу југа граница прати источну границу парцеле број 10421/1 (Темеринска улица) до тромеђе парцела бр. 4122, 10421/3 и 10421/1 (Темеринска улица). Даље, граница скреће ка западу, долази до пресека осовине Темеринске улице и продуженог правца осовине планиране улице, дефинисане осовинским тачкама бр. 8108t и 8879t, затим прати претходно описан продужени правац и осовину планиране улице и долази до осовинске тачке број 8878t на осовини Карађорђевој улици. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Карађорђевој улици до пресека са продуженим правцем јужне планиране регулационе линије пролаза, затим скреће ка западу, прати претходно описан продужени правац и планирану регулациону линију пролаза и продуженим правцем долази до западне границе парцеле број 4044/1 (Улица Радоја Домановића). Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 4044/1 (Улица Радоја Домановића) до тромеђе парцела бр. 4022, 4016 и 4044/1 (Улица Радоја Домановића), затим скреће ка западу, обухвата и прати границу парцела бр. 4022 и 4015 до тромеђе парцела бр. 4015, 4016 и 3997/1 (Улица Ђорђа Зличића). Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3997/1 (Улица Ђорђа Зличића) до пресека са осовином планиране улице, затим скреће ка западу и продуженим правцем осовине планиране улице, преко осовинске тачке број 2217t, долази до западне границе парцеле број 3997/1 (Улица Ђорђа Зличића). Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 3997/1 (Улица Ђорђа Зличића) и долази до тромеђе парцела бр. 3985/3, 3981 и 3997/1 (Улица Ђорђа Зличића), затим у правцу запада, обухвата и прати границе парцела бр. 3985/3, 3984/2, 3977, 3975, 3973, 3971 и 3970 и долази до тромеђе парцела бр. 3970, 3969 и 3966/1 (Рашка улица). Од ове тачке граница

скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 3966/1 (Рашка улица) до пресека са правцем паралелним осовини (дефинисана осовинским тачкама бр. 1540t и 6023t) повученим из тремеђе парцела бр. 3964, 3965/1 и 3966/1 (Рашка улица), затим скреће ка западу, прати претходно описан правац и долази до тремеђе парцела бр. 3964, 3965/1 и 3966/1 (Рашка улица). Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 3966/1 (Рашка улица) и долази до тремеђе парцела бр. 3962, 3963 и 3966/1 (Рашка улица), затим скреће ка западу и југу пратећи северну и западну границу парцеле број 3963 и долази до тремеђе парцела бр. 3963, 3926 и 3925 (Кисачка улица). Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати источну границу парцеле број 3925 (Кисачка улица) до пресека са правцем паралелним осовини (дефинисана осовинским тачкама бр. 1540t и 6023t) повученим из преломне тачке на источној граници парцеле број 3925 (Кисачка улица). Даље, граница скреће ка западу, прати претходно описан правац до пресека са јужном границом парцеле број 3925 (Кисачка улица), коју прати до пресека са осовином Кисачке улице, затим скреће ка северозападу, прати осовину Кисачке улице и Сентандрејског пута до осовинске тачке број 979t на пресеку са осовином Партизанске улице. Даље, у правцу истока, граница прати осовину Партизанске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 17,19 ha.

4. Циљ доношења Плана

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења, у складу са правилима усмеравајућег карактера која су дефинисана Планом генералне регулације. Уређење и коришћење простора заснива се на рационалној организацији и коришћењу земљишта, те усклађивању са могућностима и ограничењима у располагању природним и створеним вредностима.

Планом се одређује намена земљишта и дефинише се улична мрежа. Првенствено, одвојене су површине јавних намена од површина осталих намена. Дефинисани су услови за реализацију на основу овог плана, односно омогућена је реализација према параметрима из Плана.

Такође, дефинисани су услови за израду урбанистичког пројекта и препорука за расписивање архитектонског конкурса.

5. Опис постојећег стања

Оцена постојећег стања простора

Наслеђено породично становање, са краја 19. века, видљиво на Саутеровом плану као крајња периферија тадашњег Новог Сада, постепено се трансформише уз веома интензивне саобраћајне правце: Кисачку улицу која се наставља у Сентандрејски пут, Партизанску и Темеринску улицу. Иако се граница обухвата Плана не ослања директно на железничко подручје са јужне стране, баријеру и својеврсно ограничење представља магистрална железничка пруга која је пресекла стару урбану мартуцу. На обухваћеном простору и даље преовлађује махом приземна спратност већине објеката: наслеђеног породичног становања, пословни објекти, сервиси, а неколико пословних објеката уз Партизанску улицу је реализовано у складу са важећом документацијом веће спратности.

Подручје породичног становања егзистира дуги низ година и у највећој мери је прилагођено потребама корисника.

Основна школа „Вук Караџић“ и објект предшколске установе радосног детињства „Бамби“ су јавне службе које функционишу у склопу мреже јавних установа.

У централном делу су реализовани пословни комплекси са складиштима и продајом на мало и поједини спратни управни објекти.

На делу простора и даље егзистира породично становање у свом изворном облику.

Оцена постојећег стања зеленила

На обухваћеном простору, 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.

Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

Саобраћајна инфраструктура

Планом обухваћени простор ограничавају Кисачка улица, односно Сентандрејски пут, Партизанска и Темеринска улица, а са јужне стране, низ парцела на које се наслања Магистрална железничка пруга 105 (Е 85), односно (Београд Центар) – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Келебија). Улице Кисачка, Партизанска и Темеринска су делови постојеће примарне саобраћајне мреже града. Такође, Партизанска улица је деоница Државног пута IB реда ознаке 12, а Темеринска улица је деоница Државног пута IB реда ознаке 21. Дуж наведених саобраћајница су реализовани садржаји профила улица, што подразумева коловозе, бицикличке и пешачке стазе.

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

Железничка пруга, иако није у обухвату Плана, утиче на организацију саобраћаја на самом простору у обухвату Плана и шире. Постојећи натпутњаци су на улицама Кисачкој, Темеринској и Радоја Домановића којима се омогућава саобраћај између простора јужно и северно од железничке пруге. Паркирање путничких возила се обавља у оквиру уличних профила и на појединачним парцелама. Капацитети паркинга не задовољавају потребе постојећих садржаја простора.

Јавни превоз се одвија дуж свих улица које су делови основне саобраћајне мреже града. Дуж ових саобраћајница су изграђене бицикличке и пешачке стазе.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом решено је преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Простор је у потпуности опремљен

примарном и секундарном водоводном мрежом. Сагледавајући постојећи начин снабдевања водом може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу, проблем представља старост мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Простор је у потпуности опремљен примарном и секундарном канализационом мрежом. Сагледавајући постојећи начин одвођења отпадних и атмосферских вода може се констатовати да је он на задовољавајућем нивоу, проблем представља старост мреже.

Енергетска инфраструктура и електронске комуникације

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

Основни објекти за снабдевање потрошача електричном енергијом су трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 110/20 kV „Нови Сад 4“ и ТС 35/10 kV „Север“. Од ових ТС полази средњенапонска мрежа до ТС 20/0,4 kV од којих је изграђена мрежа јавног осветљења и дистрибутивна мрежа до потрошача.

Снабдевање топлотном енергијом обезбеђено је из гасификационог система или локално преко топлотних извора на течно и чврсто гориво. Снабдевање из гасификационог система се обезбеђује из мерно-регулационе гасне станице (МРС) „Салајка“ и дистрибутивне гасне мреже.

Подручје је такође покривено мрежом и објектима електронских комуникација – оптичком и коаксијалном телекомуникационом мрежом, кабинетима са телекомуникационом опремом и антенским системима мобилне телефоније.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Подела на просторне целине

Простор својим положајем, између Партизанске улице и пруге, Кисачке и Темеринске улице, иако хетероген по структури, чини целину подељену на четири блока које дефинише постојећа саобраћајна мрежа која представља основну поделу на просторне целине.

Иако је простор у обухвату Плана подељен првенствено према наменама, за једноставније дефинисање појединих услова преузета је номенклатура урбанистичких блокова.

Блокове омеђавају следеће улице:

- блок број 591: Кисачка (Сентандрејски пут), Партизанска, Ђорђа Зличића;
- блок број 593: Ђорђа Зличића, Партизанска и Радоја Домановића;
- блок број 594: Радоја Домановића Партизанска и Карађорђева и
- блок број 595: Саве Ђисалова, Карађорђева, Партизанска и Темеринска.

За простор у целини, дефинисане су планиране намене и режими, у складу са концептом уређења простора у обухвату Плана, а поједине специфичности су дефинисане за наведене блокове.

1.2. Намена земљишта и концепт уређења простора

Земљиште је намењено првенствено пословању у различитим видовима: пословање уз Партизанску улицу, пословање без становања и производно пословање. Такође, породичном и вишепородичном становању и јавним службама: школи и предшколској установи, као и комплексу комуналне службе, Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад. Мања површина уз пругу се намењује заштитном зеленилу. Простор опслужују јавне саобраћајне површине и ТС.

Планско решење се ослања на смернице плана ширег подручја, досадашњу планску документацију, стање на терену, издату урбанистичку документацију и услове надлежних институција релевантних за израду Плана.

Очекује се да ће се динамика умерене реализације на постору у обухвату Плана и даље задржати као тренд због низа фактора. Од значаја за активирање простора за привођење планираној намени је реализација планираног саобраћајног решења у пуном обиму, нарочито реализација режијских саобраћајница уз Темеринску и Кисачку улицу (Сентандрејски пут). Постојећа хетерогеност ће се реализацијом планиреног решења делимично ублажити. На обухваћеном простору, сем у ободним саобраћајницама, планирани су објекти претежно умерене спратности са мањим обимом изградње. У садашњим тржишним условима овај вид изградње најчешће није конкурентан интензивној изградњи велике густине што утиче на динамику реализације, али се очекује да ће временом добити на значају.

Простор је првенствено намењен пословању и становању различитих типова. Са намером да се задржи карактер намена које су преовлађујуће на овом простору планира се пословање дуж Партизанске улице са мањим обимом изградње који је прилагођен микролокацији. Тако се планирају објекти спратности до По+П+2+Пк, По+П+2+Пк, По+П+3+Пк као и По+П+2+Пк до По+П(Г)+4+Пк и По+П(Г)+4+Пк. Већи обим изградње се планира на угаоним локацијама, у Партизанској улици, на укрштању са примарним градским саобраћајницама Сентандрејским путем и Темеринском улицом. На углу Темеринске улице са Партизанском планира се пословни објекат спратности По+П(Г)+4+Пк, а у делу са висинским акцентом спратности По+П(Г)+10, имајући у виду визуру значајних саобраћајница које се укрштају. Планирају се повећане висине приземне етажне тако да је могуће пројектовати галерију где је то означено на графичком приказу.

На углу Партизанске улице и Сентандрејског пута планира се парковска површина за чије је уређење препоручено расписивање конкурса. Решење овог дела простора је проистекло из намере да се обележи трагедија у бившој дискотеци „Контраст“ како би се омогућило и уређење и изградња на веома фреквентној и атрактивној локацији на мање од 2 km од најужег центра града.

Становање се предвиђа у два основна вида: као породично и вишепородично.

Породично становање представља остатак наслеђене матрице града које је некада било сточарски крај, а имања су била на великим парцелама. Временом су се уситњавале али су се задржале простране регулације улица Ђорђа Зличића, Радоја Домановића и Карађорђево, око којих се делимично и даље задржава породично становање. Пословање, у намени породичног становања је могуће као комплементарна намена, а сви услови су дефинисани овим планом. Планирана спратност објеката је до П₀+П₁+П_к, с тим да је други објекат на парцели приземне спратности са могућим коришћењем поткровља као корисне површине (П+П_к).

Вишепородично становање се планира дуж Темеринске и Кисачке улице, која постаје Сентандрејски пут ка раскрсници са Партизанском улицом. Пожељно је да се такође, граде објекти ванстамбене намене, пословног карактера, или за потребе културе, образовања, здравства, социјалне заштите и сл. уколико планирани начин изградње задовољава потребе ових садржаја. С обзиром на то да План генералне регулације на овом простору дефинише претежну намену општеградских и линијских центара, у приземљу ових објеката је дефинисана ванстамбена намена као обавезујућа. Централитет се тако, углавном огледа у интензивном коришћењу приземља ванстамбене намене. Спратност ових објеката је П₀+П(Г)+4+П_к. Планира се повећана висина приземне етажне како би се могли формирати пословни простори са галеријом, као што је већ дефинисано на овом потезу, јужно од пруге. Имајући у виду фреквентност ободних саобраћајница приступ објектима је планиран са режијских саобраћајница, као и са планиране улице у блоку број 595.

Паркирање и гаражирање возила се обавезно решава на парцелама корисника, што важи за све намене према дефинисаним условима.

Од јавних установа планирају се комплекси за објекте школе и предшколске установе у централном делу простора у блоку број 594 са приступом из Улице Радоја Домановића, односно Карађорђево улице. За оба комплекса се планира проширење у односу на садашњу површину комплекса које иако није реализовано дуги низ година остаје једина могућност за потребан капацитет за простор у обухвату Плана и оном који му гравитира.

За објекат школе се планира изградња објеката са учиоичким простором, изградња рекреативног затвореног базена и могућност постављања отвореног базена мањих димензија. Предвиђа се могућност изградње топлих веза како би се побољшало функционално коришћење постојећих и планираних садржаја. Спратности су од П до П+2+П_к како је назначено на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ у односу на функцију и положај. Грађевинске линије су дате оријентационо али је неопходно поштовати дефинисано растојање од регулационе линије и границе суседне парцеле.

За потребе предшколске установе се планира доградња дела објекта за боравак деце и могуће је надзиђивање. Планирана спратност је до П+1+П_к. Остали део планираног проширења је потребно уредити за боравак деце на отвореном.

У блоку број 591 планира се комплекс водопривредног предузећа (Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад) на парцелама у градском власништву на којима се и сада налази. Комплекс обухвата северни и јужни део, а дели га Улица Хаџи Ђерина. Дефинисани су параметри за изградњу, као и услови под којима је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Потребе за осталим јавним службама (социјалне установе, пијаца и др.) корисници простора ће задовољити у постојећим или планираним објектима у окружењу.

Ван мреже јавних служби могућа је изградња објеката ове намене на осталом земљишту према условима дефинисаним Планом за намену пословања у породичном и вишепородичном становању, а у складу са законским нормативима за ову врсту објеката.

1.3. Нумерички показатељи

Бруто површина обухвата Плана17,14 ha.
 Нето површина 10,98 ha.

Биланс површина

Табела број 1: Површине јавних намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору (%)
- предшколска установа	0,24	1,5
- основна школа	1,15	6,7
- комплекс Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад	1,04	6,1
- заштитно зеленило	0,02	0,1
- парковца површина	0,45	2,5
- саобраћајнице	6,15	35,9
Укупно површине јавне намене:	8,61	51,8

Табела број 2: Површине осталих намена

Намена	Површина (ha)	Учешће у укупном простору (%)
- породично становање	2,5	14,5
- вишепородично становање	1,36	7,9
- пословање	2,16	12,7
- пословање без становања	0,46	2,7
- пословање са производним кап.	1,61	9,4
Укупно површине осталих намене:	8,53	48,2

Капацитети простора, према утврђеним параметрима, по планираним наменама

1. Површине јавне намене

Предшколска установа:

- површина планираног комплекса 0,24 ha ~ 2400 m²;

- површина објеката у основи: до 675 m², када се комплекс реализује у потпуности;
- могућа површина у основи на садашњем комплексу од 1230 m² је око 500 m², односно додатних до 100 m² уз постојеће објекте;
- развијена површина објеката – бруто: до 2025 m² (~8 m²/детету);
- капацитет вртића: ~ 170 деце (за овај капацитет око 15 m² комплекса по детету у коначној реализацији комплекса).

Основна школа „Вук Караџић“:

- површина планираног комплекса око 11470 m²;
- површина објеката у основи највише до 3362 m²;
- развијена површина објеката – бруто: највише до 7131 m²;
- капацитет до 800 деце у коначној фази реализације комплекса и објеката.

Комплекс Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад:

- површина комплекса укупно око 10530 m², (око 3890 m² део северно од Рашке, око 6640 m² део јужно од Рашке улице);
- површина објеката у основи највише до 3548 m² укупно, (1556 m² у северном делу и 1992 m² у јужном делу комплекса);
- развијена бруто површина до 10000 m².

Заштитно зеленило

- површина око 251 m².

Парковска површина

- површина око 4500 m².

2. Површине осталих намена

Породично становање:

- површина (нето): 2,5 ha (25 000 m²);
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 10 000 m²;
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 25 000 m²;
- број станова око 160 (у просеку три стана по парцели, око 57 парцела);
- број становника око 432 (2,7 члана по домаћинству).

Вишепородично становање:

- површина (нето): 1,36 ha (13 600 m²);
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 6 800 m²;
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 41 000 m²;
- број станова око 680;
- број становника око 1800 (2,7 члана по домаћинству).

Пословање:

- површина (нето): 2,35 ha (23 500 m²);
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 12 500m²;
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~ 49 000 m²;
- број станова око 195 (станови у Пк етажи);
- број становника око 528 (2,7 члана по домаћинству).

Пословање без становања:

- површина (нето): 0,46 ha (4 600 m²);
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: ~ 3 400 m²;
- максимална развијена површина објеката – бруто: ~24 000 m².

Производно пословање:

- површина (нето): 1,61 ha (16 100 m²);
- површина објеката у основи коју је могуће остварити: највише око 8 000 m²;
- максимална развијена површина објеката – бруто: око 24 000 m².

Укупно по наменама

1. Површине јавне намене:

- површина под објектима око 7500 m²;
- бруто развијена грађевинска површина око 19 000 m².

2. Површине осталих намена

Становање:

- површина под објектима око 16 800 m²;
- бруто развијена површина око 66 000 m²;
- број станова око 1 035;
- број становника око 2 800.

Пословање:

- површина под објектима око 24 500 m²;
- бруто развијена грађевинска површина око 95 000 m².

Укупно за простор у целини

Површина под објектима 55 000 m².

Бруто развијена грађевинска површина 180 000 m².

Број станова око 1 035.

Број становника око 2 800.

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 са парцелацијом“ у размери 1: 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 3933/2, 3934/2, 3935/2, 3937, 3939/3, 3942/3, 3942/4, 3944/2, 3946/2, 3953/3, 3953/6, 3953/7, 3954/2, 3966/2, 3977, 3984/2, 3985/2, 3985/4, 3986/3, 3987/9, 3987/10, 3990/2, 4090/3 и делови парцела бр. 3925, 3926, 3928, 3929, 3930, 3931/1, 3933/1, 3934/1, 3935/1, 3936, 3939/1, 3940/1, 3940/2, 3941, 3942/1, 3943, 3945/1, 3947, 3948, 3949, 3950, 3953/1, 3953/2, 3953/4, 3966/1, 3986/5, 3987/1, 3987/7, 3988, 3989, 3991, 3992, 3997/1, 4044/1, 4045, 4054, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073/1, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081/1, 4083, 4085, 4086, 4088, 4092, 4093, 4097, 4098, 4099, 4101, 4102, 4103/1, 4104, 4105, 4106, 4108, 4110, 4111, 4112, 4113, 10406, 10419, 10421/1;
- комплекс водовода: целе парцеле бр. 3985/3, 3986/2, 3987/5, 3987/6, 3996/2 и делови парцеле број 3987/7;
- основна школа: целе парцеле бр. 4049/3, 4051, 4052, 4053/2, 4066, 4068 и делови парцела бр. 4048, 4054;
- предшколска установа: целе парцеле бр. 4059, 4063/2, 4064/2 и делови парцела бр. 4060, 4061;
- парковска површина: делови парцела бр. 3940/2, 3941, 3942/1;
- заштитно зеленило: део парцеле број 4058/1;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 3985/5, 4081/2.

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

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом, налази се на надморској висини од 77,00 m до 79,30 m. Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови су испод 1 %, а најчешће око 0,2 %. Након детаљнијих снимања терена у оквиру пројектовања саобраћајница, могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Остало земљиште треба уредити након реализације саобраћајница. Планиране коте заштитног тротоара објеката више су за 0,2 m

од нивелете саобраћајнице, односно треба их ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница;
- интерполоване коте;
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом обухваћени простор ограничавају улице Кисачка, Сентандрејски пут, Партизанска, Темеринска а са јужне стране је у непосредној близини Магистрална железничка пруга 105 (E85) Београд Центар – Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница – (Келебија). Улице Кисачка, Сентандрејски пут, Партизанска и Темеринска су делови постојеће примарне саобраћајне мреже града. Истовремено је Партизанска улица деоница Државног пута IB реда ознаке 12 (Суботица – Сомбор – Озаци – Бачка Паланка – Нови Сад – Зрењанин – Житиште – Нова Црња – државна граница са Румунијом (гранични прелаз Српска Црња)), а Темеринска улица је деоница Државног пута IB реда ознаке 21 (Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница). Дуж наведених саобраћајница су реализовани садржаји планираних профила улица, што подразумева коловозе, бицикличке и пешачке стазе, осим у Кисачкој улици где нису реализоване планиране 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.

Секундарну уличну мрежу чине улице Ђорђа Зличића, Радоја Домановића, Карађорђева, Хаци Ђерина и Рашка и оне омогућавају приступ планираним садржајима и обезбеђење паркинг-простора. Све ове улице имају ширину од око 20 m, осим улице Хаци Ђерине и Рашке које су нешто уже.

Магистрална железничка пруга 105 (E85) са југа налази се у непосредној близини па је од утицаја на простор у обухвату Плана и представља физичку баријеру с обзиром на то да је изграђена у високом насипу. Постојећи надпутњаци су на улицама Кисачкој, Темеринској и Радоја Домановића којима се омогућава саобраћај између простора јужно и северно од железничке пруге. Паркирање путничких возила се обавља у оквиру уличних профила и на појединачним парцелама. Капацитети паркинга не задовољавају потребе постојећих садржаја простора.

Најзначајније интервенције у обухвату Плана у смислу саобраћајне мреже ће се десити у урбанистичком блоку број 595 где се средином блока планира пробијање нове улице и њено повезивање са Карађорђевом улицом и планираном сервисном саобраћајницом дуж Темеринске улице.

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. На деловима траса где овај принцип формирања регулационе линије не обезбеђује потребну минималну ширину или прегледност раскрснице, врши се препарцелација и припајање делова катастарских парцела јавној површини.

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.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ у размери 1:1000.

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, изградњом гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе, што подразумева и паркирање бицикала, власници објеката 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 бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ или на 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.

Пешачко-бициклички пролази испод пруге су планирани у продужетку улица Радоја Домановића, Карађорђевог и Ђорђа Зличића да би се успоставила боља комуникација и побољшало кретање пешака и бициклиста.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Кисачкој са профилем Ø 600 mm и Ø 350 mm, као и у Партизанској са профилем Ø 250 mm. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у свим осталим улицама.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у улицама Партизанској, делу Сентадрејског пута, делу Темеринске, као и у свим новопланираним улицама.

Оставља се могућност реконструкције деоница постојеће водоводне мреже, које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода, као и њихово измештање у профилу улице, а према планираном положају инсталација у профилу улице.

Планирана секундарна мрежа повезаће се на постојећу примарну и секундарну мрежу и својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, а у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа изграђена је у улицама Кисачкој, са профилем Ø 200/120 cm и Ø 250/150 cm, и Темеринској, са профилем Ø 110/60 cm. Канализациона мрежа у Партизанској улици, профила је од Ø 250 mm до Ø 600 mm, оријентисана је делом на колектор у Кисачкој улици, а делом на колектор у Темеринској улици. У свим осталим улицама изграђена је секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 mm и Ø 300 mm, и оријентисана је на постојећу примарну мрежу.

Изградња секундарне канализационе мреже, профила Ø 250 mm, планира се у деловима улица Темеринске, Кисачке и Партизанске, као и у свим новопланираним улицама.

Оставља се могућност реконструкције деоница постојеће канализационе мреже, које не задовољавају у погледу капацитета или квалитета цевовода, као и њихово измештање у профилу улице, а према планираном положају инсталација у профилу улице. Постојећа и планирана мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација 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 76,50 до 77,30 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,80 до 74,20 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је запад-исток са смером пада према истоку.

3.3. 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“ 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. За потребе напајања планираног објекта спратности П0+П(Г)+10 у намени пословање без становања потребно је изградити ТС у оквиру објекта, у приземљу, према уличном делу објекта. За напајање објеката пословања са производним капацитетима, нове ТС ће се градити у оквиру комплекса према потребама. Такође, за потребе напајања комплекса школе, нова ТС ће се градити у оквиру комплекса на локацији која ће се одредити приликом израде пројектно-техничке документације. За захтеване максималне ангазоване снаге веће од 200 kW, мерење ће бити на средњем напону, смештено у ТС која ће бити у власништву странке. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела код раскрсница због прегледности. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж) 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. У свим улицама у обухвату Плана ће се изградити нова или реконструисати постојећа инсталација јавног осветљења.

Све објекте и инсталације који се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре потребно је изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Такође, потребно је и реконструисати постојећу 10 kV мрежу и опрему у свим ТС 10/0,4 kV и прилагодити је за рад на 20 kV напонском нивоу. Постојећу надземну нисконапонску мрежу и прикључке потребно је демонтирати и изградити као подземну мрежу – на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја предвиђено је из градског гасификационог система, с обзиром на то да на подручју постоји изграђена гасоводна мрежа у свим постојећим улицама. Ова гасоводна мрежа припада дистрибутивној гасној мрежи Салајке и снабдева се гасом са постојеће МРС „Салајка“. Постојећа гасоводна мрежа Салајке је таквог капацитета да уз мање реконструкције и изградњу, може да прихвати и снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја.

За потребе објеката који захтевају веће капацитете градиће се гасоводи притиска до 16 bar и мерно-регулациона станица (МРС). Од МРС ће се изградити мрежа притиска до 4 bar до котларница које ће бити смештене у објектима или ће бити изграђене као самостални објекти на погодном месту у оквиру комплекса.

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.

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

Дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објеката свих намена, на фасадама одговарајуће оријентације, поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система – ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног завода за заштиту споменика културе;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење тргова (на стубовима расвете), рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим растињем.

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

Енергија биомасе

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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

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

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чет, са координатама 45°09'3.96''N 19°42'40.02''E.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На обухваћеном подручју има једна активна базна станица система за мобилну телефонију на антенском стубу. Ову базну станицу је потребно изместити с обзиром на то да се налази у профилу саобраћајнице. Системе мобилне телефоније могуће је постављати 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;

- антенски системи са базним станицама могу се постављати на антенским стубовима на парцелама намењеним пословању са производним капацитетима и комплексу водовода, уз изградњу оптичког приводног кабла до базе станице и уз услов да је стуб удаљен од најближих објеката за минималну висину стуба;

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Зеленило на простору у обухвату Плана се планира на површинама јавне намене, а дефинишу се услови и препоруке за површине осталих намена према конкретним наменама.

У оквиру свих саобраћајница планирају се дрвореди. У односу на ширину улице, они ће се формирати са одговарајућим врстама дрвећа по висини, величини крошње који се уклапају амбијентално бојом и обликом.

Допуном постојећих квалитетних дрвореда на ободним саобраћајницама и у попречним улицама, успоставља се мрежа зеленила којом се повезују остале категорије зеленила. Сви планирани паркинг-простори треба да буду под крошњама високе лишћарске вегетације.

На укрштању Сентандрејског пута и Партизанске улице, на месту бивше дискотеке „Контраст“ планира се парковска површина. Заузима површину од 0,45 ha, а посвећена је свим трагично настрадалим младим људима. Препоручује се расписивање конкурса за уређење и изградњу. Под радним називом „Паметни еко парк Младости“, планира се место окупљања младих и место сећања на трагично настрадале младе људе. Поред основних садржаја (стазе урбани мобилијар расвета зеленило и др.) планира се могућност дислоцирања и трајног смештања постојећег спомен обележја са Сентандрејског пута на трајну локацију у оквиру парка, уз одговарајуће уређење.

Одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја, школски комплекс и предшколска установа обезбедиће значајне површине покривене крошњама високог листопадног дрвећа, те травнате и уређене површине за игру деце.

Пословни садржаји такође треба да садрже зелени заштитни појас којим се одвајају од јавних површина. Прилазе и улазе у пословне објекте потребно је нагласити, а остатак слободних зелених површина у оквиру намене пословања озеленити.

У оквиру заштитног зеленила планира се садња високе лишћарске вегетације отпорне на утицаје градске средине.

Озелењене баште кућа породичног становања и мали уређени вртови у оквиру простора намењеног вишепородичном становању на парцели, увелико ће доприносити укупном зеленом фонду, али и очувању његовог традиционалног, препознатљивог карактера.

Простор изнад гаража у намени вишепородичног становања планира се као партерно уређен зелени кров. Парковски се уређује и намењује корисницима објекта. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем, као и садња дрвећа у бетонским касетама изнад конструктивних елемената гараже. Могућа је поставка елемената дечијег игралишта, спотски терени, теретана на отвореном, изградња стаза као и постављање урбаног мобилијара, расвете и сл. у складу са расположивим простором.

Поред традиционалног декоративног озелењавања предбашта ограђених породичних парцела, уређење слободних простора око пословних и јавних објеката 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.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

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

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

Мере очувања природних вредности

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

5.2. Мере очувања културних добара

На обухваћеном простору нема евидентираних налаза са архолошким садржајем али он предстаља зону потенцијалних локалитета са археолошким и историјским садржајем. Поред историјских података и писаних извора као и података са старих карата Новог Сада, случајни налази људских скелетних остатака у Улици Доситејевој указују на постојање некрополе у некадашњој Улици старог гробља.

Уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, потребно је одмах, без одлагања да се обуставе радови, оставе налази у положају у којем су нађени и обавесте надлежна установа, односно Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжињерско-геолошки и природни услови

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 $1-2 \text{ kg/cm}^2$; могућа градња лаких објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4;
- терен непогодан за градњу; оријентационо дозвољено оптерећење износи $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$; могућа градња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање.

Литолошка класификација

Према литолошкој класификацији анализирано 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 тип земљишта на простору у обухвату Плана је алувијално земљиште (Флувисол) – песковито.

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

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 и унапређења 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 и 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).

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине 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).

На простору у обухвату Плана, с обзиром на специфичност простора, близина 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.

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.

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

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 Кисачка улица – 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.

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

Заштита од буке

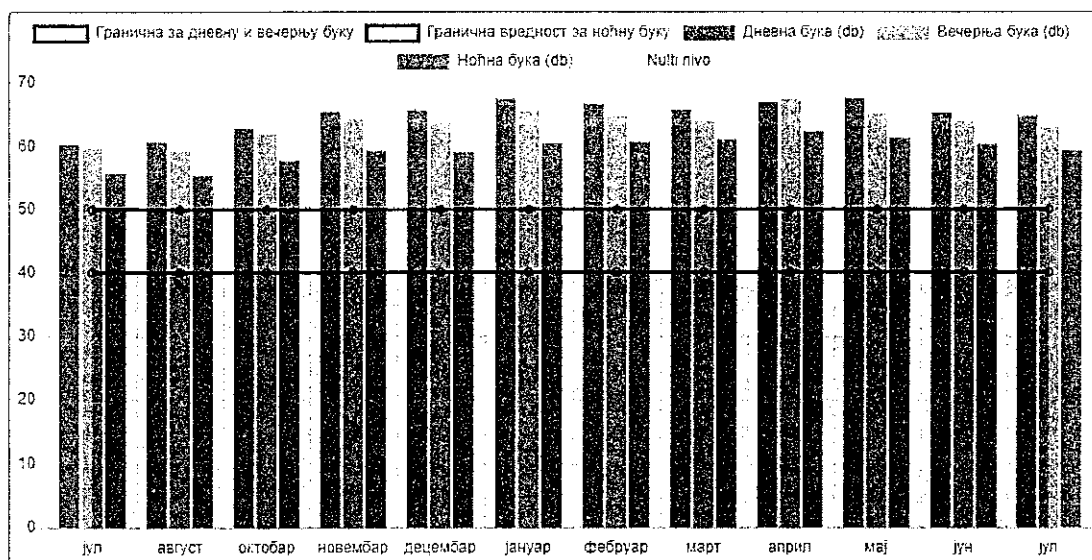
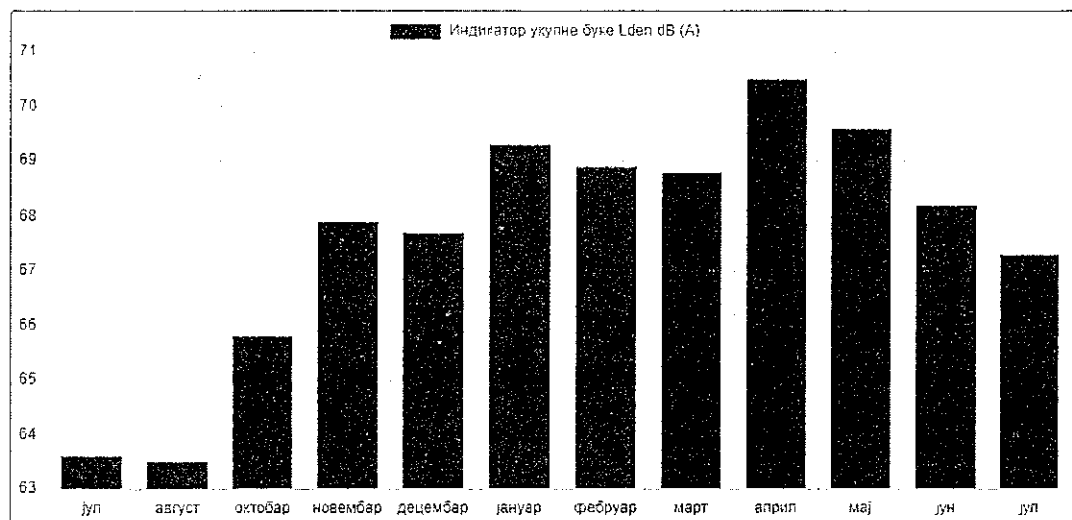
На простору у обухвату Плана, очекивани извор буке је друмски саобраћај, који представља један од најзначајнијих извора буке у животној средини.

Мере заштите од буке усклађене су са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), 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“, у Партизанској улици број 37.

МЕРНО МЕСТО: САЛАЈКА, ПАРТИЗАНСКА 37, НОВИ САД

Скраћени назив: MM7



На основу измерених вредности евидентирано је да актуелни нивои дневне и ноћне буке, прелазе дозвољене граничне вредности. Смањење утицаја буке која потиче од друмског саобраћаја могуће је успешно извршити формирањем зелених површина дуж саобраћајница.

С обзиром на то да се обухваћено подручје на северу непосредно граничи са Магистралном пругом Београд-Келебија (МЖП 105 (E85)), на делу простора који се налази у зони утицаја пруге, може се јавити повећан ниво буке.

„Да би се обезбедили законски прописани нивои буке на угроженим објектима, као основна мера предвиђају се конструкције за заштиту од буке. Планиране конструкције имају дефинисане своје стационаже, висине појединих елемената, дужине и површине.

Код објеката који се не штите конструкцијама за заштиту од буке, као и код објеката код којих и поред примене конструкција долази до значајног прекорачења дозвољених нивоа, потребно је применити друге мере заштите, као што је замена постојеће столарије са столаријом која има већу звучну изолацију“.¹

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 важећим 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 важећим прописима који регулишу ову област.

Потребно је обезбедити заштиту земљишта изградњом секундарне затворене каналске мреже. Зауљене отпадне воде са паркинга и манупулативних површина и платоа морају се прихватати путем таложника, пречистити и онда упустити у канализацију. Чврсти и течни отпади 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),

¹ Извештај о стратешкој процени утицаја Плана детаљне регулације реконструкције, модернизације и изградње двоколосечне пруге Београд – Нови Сад – Суботица – граница Мађарске, деоница: Стара Пазова – Нови Сад на подручју Града Новог Сада, Саобраћајни институт ЦИП д.о.о., Београд

- 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 и 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 контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седименти из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите подземних вода.

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

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

На делу простора на ком преовлађује продично становање, одлагање отпада се врши у типизираним посудама на парцели корисника. На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14), утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног 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. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

Заштита од земљотреса

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

Заштита од поплава

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

Заштита од пожара

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

Објекти за заштиту становништва

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

На простору у обухвату Плана нема постојећих јавних склоништа.

Јавно склониште отпрости 300 kPa капацитета 600 места планирано је на раскрсници улица Берислава Берића и Кисачке и само делом је у обухвату овог плана.

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

При изградњи планираних објеката јавних служби и објеката пословања, просторије испод нивоа терена обавезно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

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

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

Постојећа укњижена склоништа не могу мењати своју намену. Могу се користити као двонаменска тако да алтернативна намена, пословни простор, складиште, паркинг и сл., не наруше основну функцију. Алтернативна намена не може бити стамбена.

8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Овим планом се дефинишу правила парцелације, правила уређења и грађења према планираним наменама, специфични услови за појединачне локалитете, општа и посебна правила за опремање простора инфраструктуром, правила за уређење зеленила и услови приступачности.

8.1. Правила парцелације

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. За формирање грађевинских парцела по наменама утврђују се следећа правила:

Површине јавне намене

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

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

Основна школа

Планира се формирање комплекса обједињавањем парцела и то: целе парцеле бр. 4049/3, 4051, 4052, 4053/2, 4066, 4068 и делови парцела бр. 4048, 4054.

Предшколска установа

Планира се формирање комплекса обједињавањем парцела и то целе парцеле бр. 4059, 4063/2, 4064/2 и делови парцела бр. 4060, 4061.

Парковска површина

Планира се формирање парковске површине обједињавањем делова парцела бр. 3942/1, 3941, 3940/2.

Саобраћајне површине

За потребе формирања парцела саобраћајница обједињавају се парцеле и то: целе парцеле бр. 3933/2, 3934/2, 3935/2, 3937, 3939/3, 3942/3, 3942/4, 3944/2, 3946/2, 3953/3, 3953/6, 3953/7, 3954/2, 3966/2, 3977, 3984/2, 3985/2, 3985/4, 3986/3, 3987/9, 3987/10, 3990/2, 4090/3 и делови парцела бр. 3925, 3926, 3928, 3929, 3930, 3931/1, 3933/1, 3934/1, 3935/1, 3936, 3939/1, 3940/1, 3940/2, 3941, 3942/1, 3943, 3945/1, 3947, 3948, 3949, 3950, 3953/1, 3953/2, 3953/4, 3966/1, 3986/5, 3987/1, 3987/7, 3988, 3989, 3991, 3992, 3997/1, 4044/1, 4045, 4054, 4069, 4070, 4071, 4072, 4073/1, 4075, 4076, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081/1, 4083, 4085,

4086, 4088, 4092, 4093, 4097, 4098, 4099, 4101, 4102, 4103/1, 4104, 4105, 4106, 4108, 4110, 4111, 4112, 4113, 10406, 10419, 10421/1.

Поред наведене обавезе обједињавања, на формирање парцела саобраћајница примењују се услови наведени у пододелку 8.5. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром.

Површине осталих намена

За површине осталих намена дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама, а на графичким приказима бр. 2 и 3, дефинисане су обавезе и препоруке за обједињавање парцела.

Обавеза припајања две или више катастарских парцела, на земљишту осталих намена, утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају услове за уређење или изградњу планираних садржаја.

Осим обавезног обједињавања које је дефинисано на графичком приказу могуће је и обједињавање више парцела у наменама пословања, пословања са производним капацитетима и вишепородичног становања, уколико се не ремети реализација на суседним парцелама. За остале намене важе правила дефинисана Планом.

Породично становање

Постојеће парцеле се по правилу задржавају, могу се делити или укрупњавати према Планом дефинисаним параметрима.

Ако се гради нови објект обавезно је обједињавање баштенске парцеле са уличном, а није обавезно ако се објект дограђује или реконструише.

Минимална површина нове парцеле је 300 m², 400 за двојне (2 × 200).

За двојне објекте се обавезно формирају обе парцеле истовремено.

Минимална ширина фронта је 12 m за слободностојеће објекте, а за двојне 2 × 8 m (16 m).

Вишепородично становање

Минимална површина парцеле за изградњу је 600 m².

Минимални фронт 15 m.

Парцеле се могу укрупњавати без ограничења у оквиру ове намене.

Парцеле се могу делити тако да нове парцеле буду у складу са дефинисаним параметрима.

Пословање

Минимална површина парцеле је 600 m² осим у блоку број 593 где је могуће задржати постојеће парцеле, ако није другачије назначено на графичком приказу, али се препоручује обједињавање парцела мањих од 600 m² са суседним у истој намени.

Минимална ширина фронта је 15 m осим у блоку број 593 где је могуће задржати постојеће парцеле тако да се задржава припадајући фронт уз обавезно испуњавање осталих услова приликом реализације, првенствено паркирање на парцели.

Парцеле се могу укрупњавати без ограничења у оквиру ове намене.

Парцеле се могу делити тако да нове парцеле буду у складу са дефинисаним параметрима.

Пословање без становања

Парцела за изградњу објекта се формира према графичком приказу, обавезним обједињавањем парцела.

Пословање са производним капацитетима

Минимална површина парцеле је 600 m².

Минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Општа правила

Све постојеће парцеле које немају излаз на површину јавне намене спајају се са суседним тако да се формирају грађевинске парцеле које морају да задовоље параметре дефинисане Планом, и кад обједињавања нису приказана графички.

Толеранција код прописаних вредности за формирање парцеле је 10 % за све планиране намене.

8.2. Правила уређења и правила грађења за реализацију планираних намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за објекте осталих намена.

Општа правила

Подрумска етажа се реализује тако да нивелета пода код објекта јавне намене и пословног простора буде највише 20 cm изнад коте терена. Приликом пројектовања подземних етажа (за потребе гаражирања је могуће предвидети више од једне подземне етаже) неопходно је обезбедити објекат од подземних вода уз остале грађевинске прописе. Остали услови у вези са изградњом подземних етажа су прописани појединачно по наменама.

Дозвољено је пројектовати препусте (испаде) ка уличној и дворишној страни објекта највише 1,2 m у односу на регулациону, односно грађевинску линију.

Препуст се морају завршити са последњом пуном етажом тако да на поткровној етажи не може бити препуста.

Уколико се пројектује раван кров препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију прилагодити овој могућности.

Колски приступи се планирају за сваку парцелу, у складу са подтачком 8.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина. Колски пасажи кроз објекат, уколико се преко њих приступа дворишном делу парцеле, морају имати димензије најмање 3,5 m ширине и 4 m висине.

Уз Темеринску улицу се условљава реализација колског приступа на парцелу кроз пасаж, преко режијске саобраћајнице, уколико претходно није реализована улица у залеђу која може служити као колски приступ.

Када се гараже граде испод парцеле, изван габарита објекта, неопходно је да се изградња нивелационо усклади са постојећим тереном тако да нивелета изнад гараже буде на коти која није виша од уличне, односно да се уклапа са нивелетом терена у дворишном делу.

Уз улице Темеринску и Кисачку (Сентандрејси пут) планира се повећана висина приземне етажe (до 6,0 m) због формирања луксузног пословног простора. У оквиру волумена приземља могуће је пројектовати галерију, али галерија не може бити независна етажa.

Услов за изградњу нових објеката је претходно рушење свих објеката на парцели.

Осим паркинга за аутомобиле, обавезно је на парцелама на којима се граде нови објекти, сем у намени породичног становања, предвидети паркинг за бицикле према нормативу за паркирање аутомобила.

8.2.1. Услови за изградњу на површинама јавне намене

Планом су дефинисана правила уређења и правила грађења за основну школу и предшколску установу.

Основна школа

Основна школа „Вук Караџић“ у Улици Радоја Домановића планирана је на простору површине око 1,15 ha. Проширује се са садашњих око 0,86 ha.

У оквиру комплекса планирана је изградња делова објекта за потребе проширења учioniчког простора али и свих осталих које је потребно проширити или предвидети нове (мултифункционална сала, трпезарија, складишни простор, просторија за домара школе, одржавање и сл.). Планира се изградња мањег рекреативног затвореног базена са пратећим простором, оквирних димензија 20 × 25 m, са делом отвореног базена који се може користити са затвореним. За отворени базен се дозвољава наткривање у складу са потребама.

Све објекте који се планирају у комплексу могуће је градити или доградити до спратности П+2+Пк осим затвореног базена спратности ВП и ако на графичком приказу није другачије назначено (ниже спратности су топле везе, односно делови објекта и то: П и П+1+Пк). Могуће је градити нове делове објекта са равним кровом, спратности до П+2. Зоне изградње и положај нових објеката су дате оријентационо, односно могуће је другачије дефинисати зоне изградње приликом пројектовања, тако да се поштује индекс заузетости и остали услови дефинисани Планом. Планиране делове објекта који се налазе у оквиру садашњег комплекса могуће је градити, односно доградити (надзидати) без спајања свих парцела које чине комплекс у коначној фази реализације.

Уколико се гради поткровна етажa као корисни простор, намењује се за просторије управе, мултифункционалне сале, простор за архиву и сл., односно не намењују се учioniчком простору.

Комплекс се обавезно оградајује и озелењава према наведеним условима за озелењавање. У случају изградње делова објекта са равним кровом препоручује се

извођење интензивног или полуинтензивног кровног врта који се може користити у едукативне сврхе уз примену свих безбедносних стандарда.

Планирани индекс заузетости је до 30 %.

Максимални капацитет школе је око 800 ђака у једној смени, када се реализују сви планирани објекти.

Предшколска установа

У Карађорђевој улици се налази постојећи објекат предшколске установе, вртић „Бамби“ на комплексу који се проширује тако да је планирана површина око 0,24 ha. Објекат, односно делови објекта, могу се градити, а постојећи могу бити дограђени (надзидани) или замењени у складу са параметрима утврђеним за ову намену.

Предшколска установа планира се према следећим условима:

- највећа дозвољена спратност је П+1+Пк, па се до граничне спратности постојећи објекат може доградити (надзидати), или градити нови, с тим да се поткровна етажа не може користити за боравак деце,
- највећи индекс заузетости износи 25 % у односу на цео комплекс,
- за функционално побољшање на постојећем комплексу је могуће доградити до највише 100 m² корисне површине,
- обавезно је оградњавање комплекса,
- обавезно је подизање зеленила и уређење комплекса према наведеним условима за озелењавање.

Јужно од комплекса предшколске установе планирано је заштитно зеленило на парцели уз пругу. Ова површина може се користити за игру деце уз све мере заштите које су дефинисане за реконструкцију пруге.

Зоне изградње и положај нових објеката су дате оријентационо, односно могуће је другачије дефинисати зоне изградње приликом пројектовања, тако да се поштује индекс заузетости и остали услови дефинисани Планом.

Парковска површина

Парковску површину је потребно уредити тако да у највећој мери буде озелењена, односно прекривена крошњама високог листопадног дрвећа са савременим приступом у одабиру биљних врста. Назначено је место на коме је оптимално поставити споменик, а могуће је у склопу уређења применити водени елемент уз изградњу фонтана и/или урбаног потока. Могуће је постављање разних елемената за артикулацију простора, као и надстрешница и сл. На парковској површини је могуће постављање једног приземног објекта највеће површине до 16 m² који у склопу укупног уређења може да буде продајно-угоститељски пункт.

За потребе уређења парковске површине пожељно је расписивање одговарајућег конкурса за уређење и изградњу.

Комплекс водопривредног предузећа (Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад)

Уз Улицу хаџи Ђерину, налази се комплекс намењен водопривредном предузећу који је подељен улицом на северни и јужни део.

Комплекс се планира на укупној површини од око 1,05 ha где северни део заузима око 0,39 ha, а јужни 0,66 ha.

Комплекс се планира на површини која је тренутно у функцији овог предузећа и условљава се обједињавање свих парцела како је приказано на графичком приказу број 3.

У северном делу индекс заузетости је до 35 %, односно у односу на постојеће објекте могуће је изградити додатних око 170 m² у основи.

У јужном делу је индекс заузетости до 30 %, односно у односу на постојеће објекте могуће је изградити додатних око 250 m² у основи.

Објекти се могу градити и/или доградити до спратности Су+П+2+Пк.

Могу се пројектовати коси, равни, плитки лимени кровови. Није могуће пројектовање лучних кровова. Могуће је поткровну етажу пројектовати као симетрично повучену етажу за 1,5 m у односу на основни габарит објекта.

Обавезно је озелењавање најмање 20 % површине комплекса у оба дела.

На парцели, у оба дела комплекса, неопходно је обезбедити одговарајући број паркинг-места за потребе самог комплекса приликом реконструкције односно изградње нових објеката.

Уколико је потребно реконструисати или градити већу квадратуру у основи од наведене која захтева рушење постојећих објеката обавезно је урадити урбанистички пројекат. Урбанистички пројекат се ради према параметрима који су овде дефинисани.

8.2.2. Услови за изградњу на површинама осталих намена

Дефинишу се услови за изградњу по наменама, а на графичким приказима број 2 и 3 дефинисане су обавезе и дате препоруке обједињавања парцела на земљишту остале намене. За сва правила која нису овде дефинисана примењује се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

Породично становање

Објекти могу бити слободностојећи или двојни. Објекти се постављају на регулациону линију или највише на 5 m удаљени од ње. На парцели се могу градити највише два објекта: један главни и други објекат на парцели, спратности до П+Пк, до дозвољеног индекса заузетости. Гаража се може пројектовати у склопу главног или другог објекта на парцели. Доградња и надоградња као и изградња другог и помоћног објекта је могућа и за објекте који су постављени другачије. Осим основне намене становања могуће је пословање према датим условима.

Када је стамбени објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране или је индекс заузетости је већи од дозвољеног прихватиће се фактичко стање на терену с тим да парцела не може бити мања од 200 m² и да се тиме не угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.). Код оваквих објеката није дозвољено повећање

хоризонталног габарита а могућа је надоградња до Планом предвиђене спратности. Уколико је постојећа парцела мања од 200 m² није могуће мењати ни хоризонтални ни вертикални габарит постојећег објекта, а у случају изградње новог највећа површина за изградњу је површина постојећег главног објекта, према подацима надлежне институције.

За изградњу објекта утврђује се следеће:

- максимална спратност главног објекта је до П+I+Пк, са назитком до 1,6 m;
- укупна изграђена површина (БРГП) се ограничава на 480 m² када су објекти на парцели намењени искључиво становању;
- када је на парцели изграђен други објекат намењен пословању укупна површина може бити већа, у складу са осталим условима (ИЗ и спратност);
- најмања површина парцеле је 300 m²;
- индекс заузетости је до 40 %;
- кота пода приземља може бити до највише 1,2 m;
- планира се највише један стамбени објекат на парцели, осим приликом озакоњења, кад их може бити више;
- други објекат може бити пословни или помоћни и може се градити до дозвољеног индекса заузетости, приземне спратности уз могућност коришћења поткровља као корисне површине (П+Пк);
- планира се највише два стана у објекту уколико је могуће обезбедити два паркинг-места на парцели;
- на парцелама већим од 400 m² дозвољавају се четири стана у објекту, под условом да се обезбеди паркирање на парцели према правилима утврђеним овим планом;
- ако се на парцели реализује и пословање дозвољава се један стан у објекту;
- могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности могу да се реализују искључиво ако су у складу са комуналним и другим прописима који регулишу заштиту животне средине (првенствено намењено делатностима које не угрожавају становање: услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.);
- искључиво унутар објекта могуће је реализовати пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, бојење, пескарење, паковање, и сл.) под условом да се штетна дејства апсорбују унутар објекта;
- не могу се реализовати: отворене, самоуслужне аутоперионице, технички преглед возила и сличне сервисне радионице са технологијом која подразумева рад на отвореном;
- обавезно је обезбедити паркирање на парцели за све кориснике (један стан, једно паркинг-место или једна пословна јединица једно паркинг-место или на 70 m² бруто површине једно паркинг-место);
- планира се један колски приступ парцели;

- планирају се коси кровови, у складу са традиционалним, са нагибом кровних равни до 30°, може се пројектовати раван кров уз посебну пажњу у обликовању у односу на окружење.

Вишепородично становање По+П(Г)+4+Пк

Објекти се првенствено намењују становању али се условљава ванстамбена намена, најмање у приземљу објекта, на целој етажи. Пожељно је такође, да се у овој намени граде објекти у целости ванстамбене намене, са садржајима централних градских функција. Планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Намена може бити пословна са свим делатностима којима овај вид изградње одговара али и из домена културе, образовања, социјалне заштите и сл.

Планирана спратност објекта је По+П(Г)+4+Пк.

Подрумска етажа је обавезно намењена паркирању возила у заједничкој паркинг-гаражи где није дозвољено пројектовање гаражних боксова. Оставе станара, бициклана и сл. могу бити у подземној етажи уколико је задовољен потребан број паркинг-места. Број подземних етажа се усклађује са потребним бројем паркинг-места.

Приземна етажа се намењује ванстамбеним наменама, може садржати и галерију која се такође не може наменити становању и не може бити независна етажа. Приземље може делом бити намењено техничким, заједничким просторијама или гаражама. На слободном делу парцеле је могуће организовати паркирање поштујући услов за озелењавање.

Спратови и поткровље су етаже намењене становању или ванстамбеној намени.

Главни габарит објекта се поставља на регулациону линију, а може имати крило. Објекат се гради у оквиру зоне изградње која је одређена регулационом и грађевинском линијом у складу са прописаним индексом заузетости као што је дефинисано на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“.

Објекти се граде у низу.

Индекс заузетости је до 50 %, али не више него што је зона изградње која је на графичком приказу дефинисана регулационом и грађевинском линијом. Изузетак је парцела која се формира на углу Улице хаџи Ђерине и Сентандрејског пута.

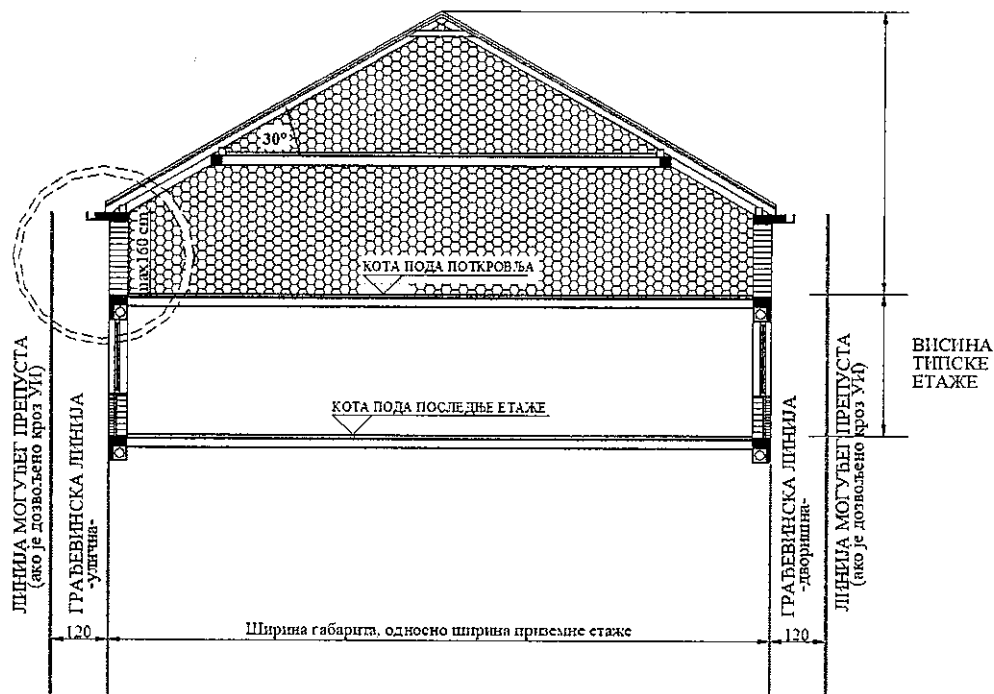
Дубина крила за објекте у Темеринској улици је дата оријентационо што је дефинисано на графичком приказу, односно могуће одступање дубине крила је до прописаног индекса заузетости.

Подземне гараже се могу градити тако да заузимају највише 90 % парцеле, неугожавајући озелењени део.

Најмање 10 % површине парцеле мора бити озелењено. Ако озелењени део садржи простор за игру деце или поплочане стазе и сл. његова површина се мора повећати тако да 10 % површине парцеле буде чисто зеленило.

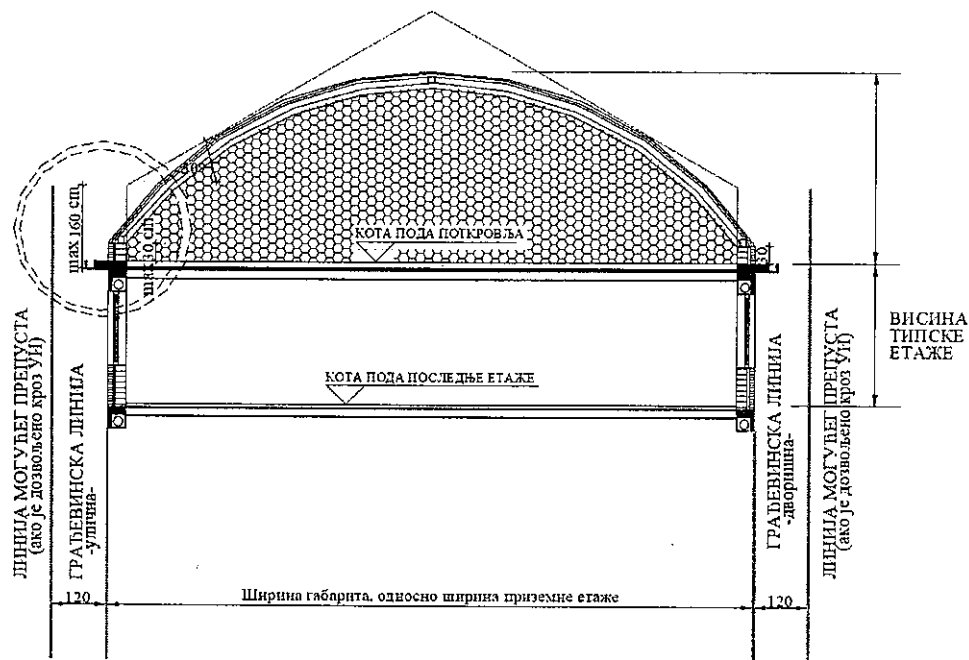
Спратност је означена бројем пуних етажа, али простор у волумену крова се може користити као једна независна етажа уколико постоје просторне могућности. Не условљава се број нивоа који се могу пројектовати у оквиру волумена поткровне етаже.

Кровна конструкција се поставља на последњу пуну етажу, са назитком максимане висине 160 cm, односно према важећем релевантном правилнику.



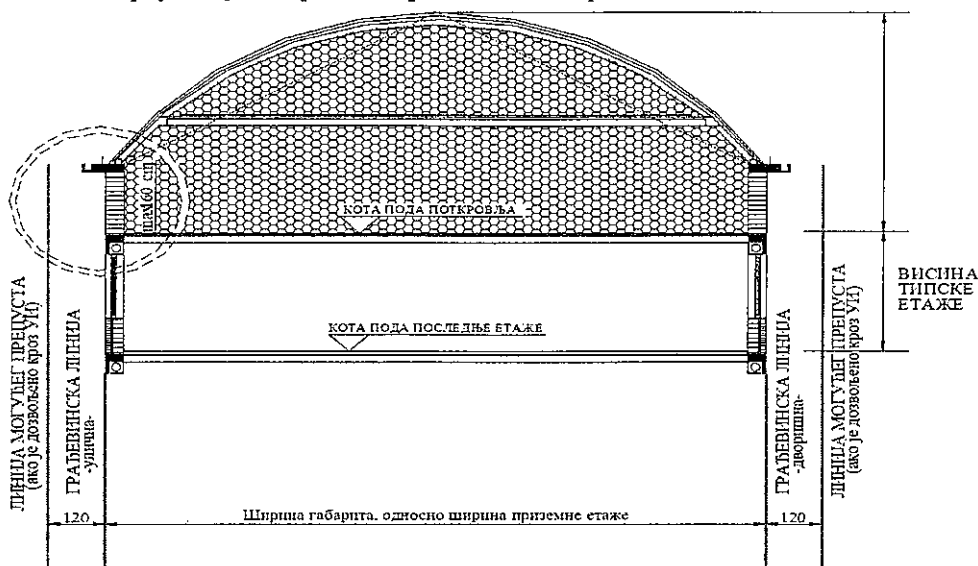
Слика број 1: Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек

Могуће је пројектовати лучне кровове или лучне у комбинацији са косим тако да лук у пресеку кровне конструкције може бити описан око троугла који формирају кровне равни нагиба 30° .



Слика број 2: Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек

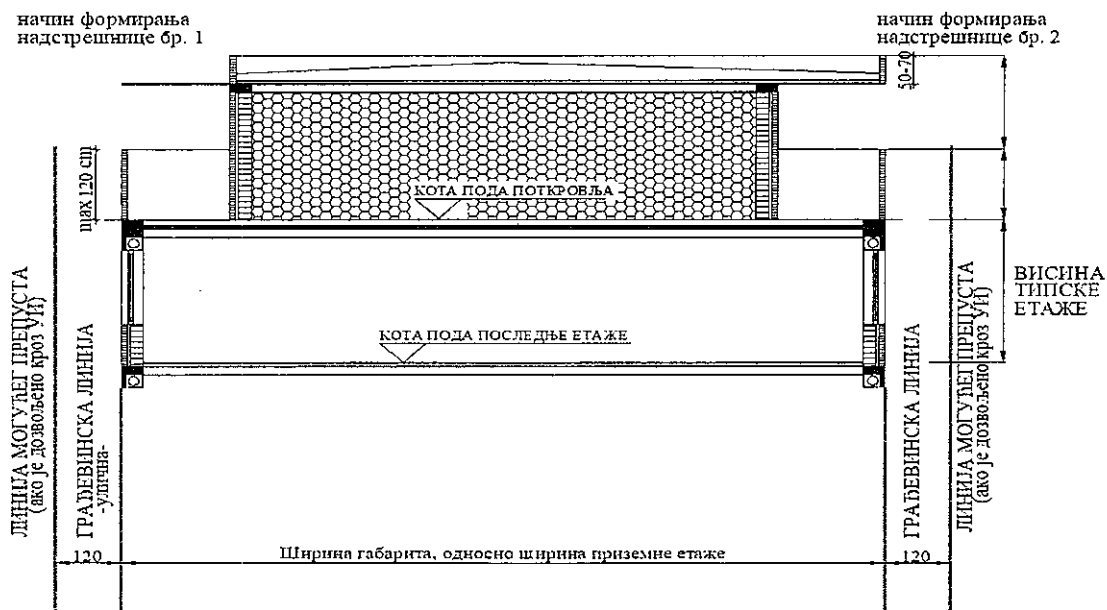
Лучни кров се може формирати и са назитком максимално 1,6 m, односно као описан око пројекције попречног пресека косог крова са назитком 1,6 m.



Слика број 3: Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком – карактеристичан попречни пресек

Могуће је пројектовати повучену завршну етажу са равним или плитким кровом (до 15°) чији се габарит повлачи у односу на основни за 1,5 m.

Ови кровови се могу комбиновати уколико томе погодује основа кровних равни али уз посебну пажњу у обликовању према суседним објектима и окружењу. Кровови не смеју угрозити суседа, односно сва вода се мора водити на сопствену парцелу, односно у атмосферску канализацију.



Слика број 4: Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

Поткровна етажа се осветљава постављањем лежећих кровних прозора или баца. Уколико се пројектују баце за осветљавање последње етаже оне морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијално ускађена са фасадом и укупним волуменом објекта. Баце не могу прелазити грађевинску линију објекта и могу заузимати највише 50 % дужине фасаде.

Уколико се пројектују лучни кровови или комбиновани лучни и коси кровови, кровне баце на делу лучног крова могу се пројектовати као појединачни отвори, односно не могу се повезивати тако да се формира пуна етажа.

Уколико се пројектује раван кров препоручује се постављање кровног врта, а кровну конструкцију је потребно прилагодити овој могућности.

Број стамбених јединица се усклађује са бројем расположивих паркинг-места (један стан, једно паркинг-место или једна пословна јединица једно паркинг-место или на 70 m² бруто површине једно паркинг-место).

Просечна величина стана са којом је рачунат капацитет је најмање 60 m² нето, а минималн стамбена јединица може да буде величине 26 m². Имајући у виду да је обавезно приликом пројектовања, обезбедити паркирање на парцели корисника према дефинисаним правилима, површина просечног стана може бити и већа за конкретну локацију, јер је решавање паркирања приоритетни критеријум приликом пројектовања.

Такође, просечна квадратура стана може бити мања од 60 m² нето, али не мања од 50 m² на оним парцелама на којима је могуће обезбедити потребан број паркинг-места и услов за озелењавање парцеле.

У приземљу објеката са дворишне стране могуће је пројектовати гараже за смештај возила.

Препоручује се да се део гараже који се гради ван габарита главног објекта поставити најмање на 1m од границе суседне парцеле за садњу пузавица и осталог растиња које се може прилагодити простору намењеном за садњу.

Пословање не може да подразумева оне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Објекти у овој намени се могу реализовати када се обезбеди приступ са режијске саобраћајнице или са саобраћајнице у средишту блока број 595, односно приступ не може бити директно са Темеринске или Кисачке улице односно Сентандрејског пута.

Пословање

Пословање се планира уз улице Партизанску, Ђорђа Зличића и делимично уз Улицу Радоја Домановића, Хаџи Ђерину и планирану саобраћајницу која излази на Партизанску у блоку број 591. Капацитет простора и непосредно окружење су опредељујући фактор за дефинисану спратност, а карактер простора и положај у граду, за намену.

Планира се изградња објеката у низу спратности која је дефинисана на графичком приказу и то: до По+П+2+Пк, По+П+2+Пк, до По+П+3+Пк и спратности од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк. Према суседним наменама се дефинише грађевинска линија на 4 m од границе граничне парцеле.

Простор се намењује пословању, а становање може да буде заступљено у поткровљу.

Подрумска етажа се намењује гаражирању и заједничким и техничким просторијама према потребама и просторним могућностима. Спратови се намењују пословању, а поткровље пословању, становању и помоћним, техничким или заједничким просторијама.

Делатности које је могуће реализовати у склопу намене пословања су: комерцијални, услужни и производни садржаји, трговина, занатство и слично. Делатност не сме да угрожава непосредно и шире окружење у смислу: буке, загађења ваздуха и тла, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно у смислу капацитета чија технологија рада и обим транспорта који генеришу потенцијално угрожава.

Планира се изградња једног, главног објекта на парцели. Објекат се поставља на регулациону линију.

Индекс заузетости је до 50 % сем на угаоним парцелама када може бити до 60 %. Када је зона изградње дефинисана на графичком приказу регулационом и грађевинском линијом објекат се мора градити унутар те зоне.

Обавезно је решавање паркирања на парцели корисника према нормативу једна пословна јединица једно паркинг-место или на 70 m² бруто површине једно паркинг-место, а за становање у оквиру пословања један стан, једно паркинг-место.

Препорука је да се поткровна етажа формира као симетрично повучена етажа са плитким лименим кровом нагиба до 15°.

Могуће је пројектовати кос, лучни или комбиновани кров. За пројектовање крова примењују се правила која су дефинисана за намену вишепородично становање.

На делу блока број 591 препоручује се расписивање архитектонског конкурса у склопу решавања простора на укрштању Сентандрејског пута и Партизанске улице.

Пословање без становања

Планира се на атрактивној локацији за коју се препоручује расписивање архитектонског конкурса. На углу Темеринске и Партизанске улице планира се објекат спратности По+П(Г)+10 (раван кров) уз Партизанску и По+П(Г)+4 (раван кров) уз Темеринску улицу. Намењује се искључиво пословању.

Остали услови се примењују као за вишепородично становање.

Обавезно је решавање паркирања на парцели према нормативима дефинисаним у подтачки 8.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина, део Паркирање и гаражирање возила.

Пословање са производним капацитетима

Планирају се објекти пословног карактера са мањим производним капацитетима са наменама које не угрожавају суседне намене и окружење загађењем, буком, вибрацијама и које не подлежу стратешкој процени утицаја на животну средину.

Спратност објеката је ВП–П+2. Делови објекта спратности ВП су намењени изградњи хала, производно-складишном простору чија технологија захтева ову спратност,

а висина може бити до 10 m. Делови објекта спратности до П+2 се намењују канцеларијском простору. Обавезно се пројектује раван или плитак лимени кров.

Могуће је пројектовати и подрумску етажу у функцији основне намене.

Индекс заузетости је до 50 %. Постојећи објекти се могу задржати ако је индекс заузетости већи од прописаног али у том случају је могуће надзидати до 50 % површине коју заузимају изграђени објекти до спратности П+2.

Паркирање се обавезно решава на парцели корисника према нормативима дефинисаним у подтачки 8.4.1. Услови за грађење саобраћајних површина, део Паркирање и гаражирање возила.

Око објеката је неопходно пројектовати противпожарни пут најмање ширине 3,5 m, а најмање растојање од границе суседне парцеле је 4 m.

Процент озелењених површина на парцели је оптимално 20 %, а најмање 10%.

8.3. Посебна правила за изградњу по блоковима

У посебним правилима се наводе само изузеци, а сва остала правила се примењују како су наведена у пододељцима 8.1. и 8.2.

Блок број 591

Вишепородични објекат на углу Сентандрејског пута и Хаџи Ђерине улице може имати индекс заузетости до 65 % под условом да се испитују и сви други услови дефинисани за ову намену, првенствено услов за решавање паркирања на парцели.

Блок број 593

Могуће је обједињавање парцеле број 4000 са парцелом број 4001 за потребе проширења пословне делатности која је на парцели број 4000.

У намени пословања у овом блоку могуће је реализовати објекте породичног становања према условима који су наведени за породично становање.

Ако се породично становање реализује на парцелама бр. 4015, 4038 и 4039 не важи учртана грађевинска линија ка бочним парцелама и обавеза обједињавања него се примењују правила за породично становање

Блок број 594

За објекте у намени пословања уз Партизанску улицу у овом блоку, условљава се колски прилаз из бочних улица и то из Улице Радоја Домановића, односно Карађорђево. Са Партизанске улице се дозвољава искључиво пешачки приступ.

Блок број 595

Директан приступ пре реализације режијске саобраћајнице са Темеринске улице могу имати парцеле наспрам колског прикључка режијске саобраћајнице, односно парцеле бр. 4104 и 4102

8.4. Правила за опремање простора инфраструктуром

8.4.1. Услови за грађење 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 („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закон), и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то на графичком приказу број 2 „План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем“ није приказано.

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

Приликом реализације објеката условљава се обезбеђивање паркинга за бицикле према условима дефинисаним овим планом.

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 3: **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 ² запослен	40–60 5–7
	- комунална предузећа	m ² запослен	25–35 3–5
	- агенције	m ² запослен	25–35 3–5
	- пословни простор	m ² запослен	45–60 7–9
	- индустрија	m ² запослен	100–150 15–50
	- електро-сервис	m ² запослен	30–60 4–6
	- занатске радње	m ² запослен	60–80 3–5
	- магацини и складишта	запослен	3–5
Продавнице	- робне куће	m ² 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.

Обавезно је обезбедити одговарајући број паркинга за бицикле. Нормативи за путничке аутомобиле важе и за остваривање обавезног броја бициклических паркинг-места које је потребно реализовати на парцели корисника.

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.

Постојећи колски приступ парцели број 4122 са Темеринске улице се задржава.

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

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

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.

8.4.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

Трасе 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 објеката.

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

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

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

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

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

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију . Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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, прелумпавањем.

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

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

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

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

8.4.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

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. ОММ ће бити смештен на регулационим линијама уколико се она не поклапа са грађевинском линијом или на фасадама објеката уколико се оне поклапају. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуције Нови Сад“.

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 оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

8.5. Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

8.6. Правила за уређење зелених површина

Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

Постојећа вредна вегетација, нарочито квалитетни дрвореди се чувају и потребно их је заштити приликом изградње нових објеката и свих инфраструктурних радова.

У зависности од ширине саобраћајница, планирани дрвореди ће бити једностранни или двострани. У ужим улицама (12 m) подизаће се дрвореди на осунчаној страни или ће се за ову сврху користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште у улицама са породичним становањем. У улицама где је распоред подземних инсталација густ, могуће је укалупљивање кореновог система новопланираних садница, како би се формирао дрворед.

Парковска површина „Паметни еко парк Младости“ планира се са елементима паметног парка (аутоматски заливни системи, системи за мерење влажности земљишта и ваздуха, системи за мерење квалитета ваздуха, информативне табле, сензорни системи за освету, портови за пуњење телефона, паметне клупе и сл.). Најмање 50 % ове површине мора бити под зеленилом, од чега 60 % треба да буде под крошњама високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације. Комплетну парковску површину треба да прожима систем пешачких комуникација који ће повезивати све делове парка. Главне стазе морају бити минимум 3 m широке, а споредне 1,5 m, а својим дизајном лако проходне за све кориснике простора. У централном делу парковске површине планира се плато за окупљање, у чијем непосредном окружењу ће бити одређена позиција за измештање постојећег спомен обележја трагично настрадалим младим људима (Степенице које не воде никуда) или поставку новог. Такође, у оквиру платоа могуће је посадити солитерно стабло гинка (*Ginkgo biloba*), за које се сматра да је дрво отпорно на ватру и да представља симбол дуговечности, те може бити спомен на све настрадале у пожарима. Комплексан простор је потребно опремити адекватним урбаним мобилијаром (клубе, паметне клубе, канте, чесме и сл.), као и функционалном и декоративном

расветом. Поред основних садржаја се планира и простор за дечије игралиште. У овом делу парка забрањена је садња врста са отровним плодовима и бодљама. Остатак простора озеленити претежно аутохтоним врстама, а декоративним (алохтоним) сортама нагласити поједине делове. Све стазе треба да прате дрвореди од високе лишћарске вегетације, а по рубним деловима неопходно је формирати заштитни појас од високе и средње високе вегетације у комбинацији са жбунастим врстама, како би се простор изоловао од околних намена (најпре од две веома фреквентне саобраћајнице које су у непосредном окружењу). На графичком приказу број 6 „Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација са зеленилом“ у размери 1:1000 и у текстуалном делу овог плана, дат је предлог решења и смернице за реализацију парковске површине. Препоручује се расписивање одговарајућег конкурса за уређење и изградњу овог простора.

За озелењавање паркинга високим лишћарским дрвећем ће се користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Саднице садити на растојању од око 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места), у отворе одговарајућих димензија са декоративном заштитном решетком. Поставка дрвореда ће се ускладити са прилазима објектима.

Озелењавање образовних установа (основне 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 предшколске 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. Уколико се планира подизање кровног врта на делу објекта који има раван кров, потребно је применити услове наведене за кровне вртове изнад укопаних гаража вишепородичних објеката. Дебљина супстрата и организација зеленила могу се прилагодити потребама едукације (експерименталне баште, терапијске баште за инклузију, цветне леје и сл.).

На простору намењеном заштитном зеленилу уз објекат предшколске установе планира се садња високе вегетације која ће заједно са зеленилом планираним у оквиру комплекса предшколске установе чинити компактну зелену масу веома значајну у стварању повољнијих микроклиматских услова.

Такође се предвиђа садња дрвећа на поплочаним платоима у посебно обликованим отворима. Ове просторе је потребно допунити елементима партерног уређења и озелењеним декоративним жардињерама.

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.

Парцеле вишепородичног становања озеленити високом лишћарском и четинарском вегетацијом у комбинацији са декоративним шибљем и цветним врстама. У оквиру ових простора планира се поставка урбаног мобилијара, који ће заједно са зеленилом и шетним стазама чинити јединствену целину прилагођену свим корисницима простора.

За подизање кровних вртова изнад уколаних гаража вишепородичног становања дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 30 cm, што зависи од врста биљака које ће се садити. Поред супстрата, у пољима треба предвидети и све неопходне слојеве за формирање кровних вртова. Дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете најмањих димензија 1,5×1,5×1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm). Пожељно је садити декоративне лишћарске врсте дрвећа, пречника крошње до 5 m (лоптасти багрем, црвенолисни јапански јавор, патуљаста бела бреза, жалосни дуд и сл.).

На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже или у непосредној близини исте. Запремина резервоара одредиће се у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

Простор намењен пословању треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу као зелени заштитни појас према околним наменама. Поставку зеленила у оквиру комплекса прилагодити просторној и функционалној организацији на парцели. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом вегетацијом и травнатим површинама. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи декоративном вегетацијом и озелењеним жардињерама. Треба тежити да површина под зеленилом укупно у овој намени буде 25 %.

Предлог озелењавања приказан је на графичком прилогу број 6 „Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација са зеленилом“.

8.7. Услови приступачности

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

Осим примене важећих прописа и стандарда и начела Стратегије приступачности Града Новог Сада 2012–2018. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 21/12), потребно је конципирати укупну организацију простора, нарочито јавних површина и простора који ће користити већи број људи поред сопственика, тако да се оствари највећи могући степен приступачности за све.

9. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И ПРЕПОРУЧУЈЕ РАСПИСИВАЊЕ КОНКУРСА

За комплекс водопривредног предузећа (Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад) се ради урбанистички пројекат уколико нова изградња захтева површину већу од 250 m² у јужном делу, а 170 m² у северном. Урбанистички пројекат се ради према условима дефинисаним у подтачки 8.2.1. Услови за изградњу на површинама јавне намене.

Препоручује се расписивање архитектонског конкурса за локацију на углу улица Темеринске и Партизанске као и конкурс за уређење за парковску површину на углу Сентандрејског пута и Партизанске улице. Ове две локације се положајем истичу по својој атрактивности у односу на примарну саобраћајну мрежу и окружење. Конкурсни услови ће се дефинисати у складу са условима који су дати по наменама за простор који је означен на графичком приказу број 2.

По потреби могуће је расписати конкурс за друге локације, нарочито за површине намењене јавним садржајима али и за пословну намену.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

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

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску, гасну и термоенергетску мрежу.

Изузетно, прикључење на енергетску инфраструктуру, није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда. Ово се односи првенствено за објекте јавних служби и пословања, али и на остале који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

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 локалитете за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

- | | |
|--|---------|
| | Размера |
| 1. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду са означеним положајем простора у обухвату плана | А3 |

2. План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем.....1:1000
 3. План намене земљишта, регулације и нивелације са саобраћајним решењем.....1:1000
 4. План регулације површина јавне намене са парцелацијом.....1:1000
 5. План водне инфраструктуре.....1:1000
 6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....1:1000
 7. Синхрон план водне, енергетске инфраструктуре и електронских комуникација са зеленилом.....1:1000
- Карактеристични попречни профили1:100/1:200.

План детаљне регулације дела Салајке јужно 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 јужно 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.

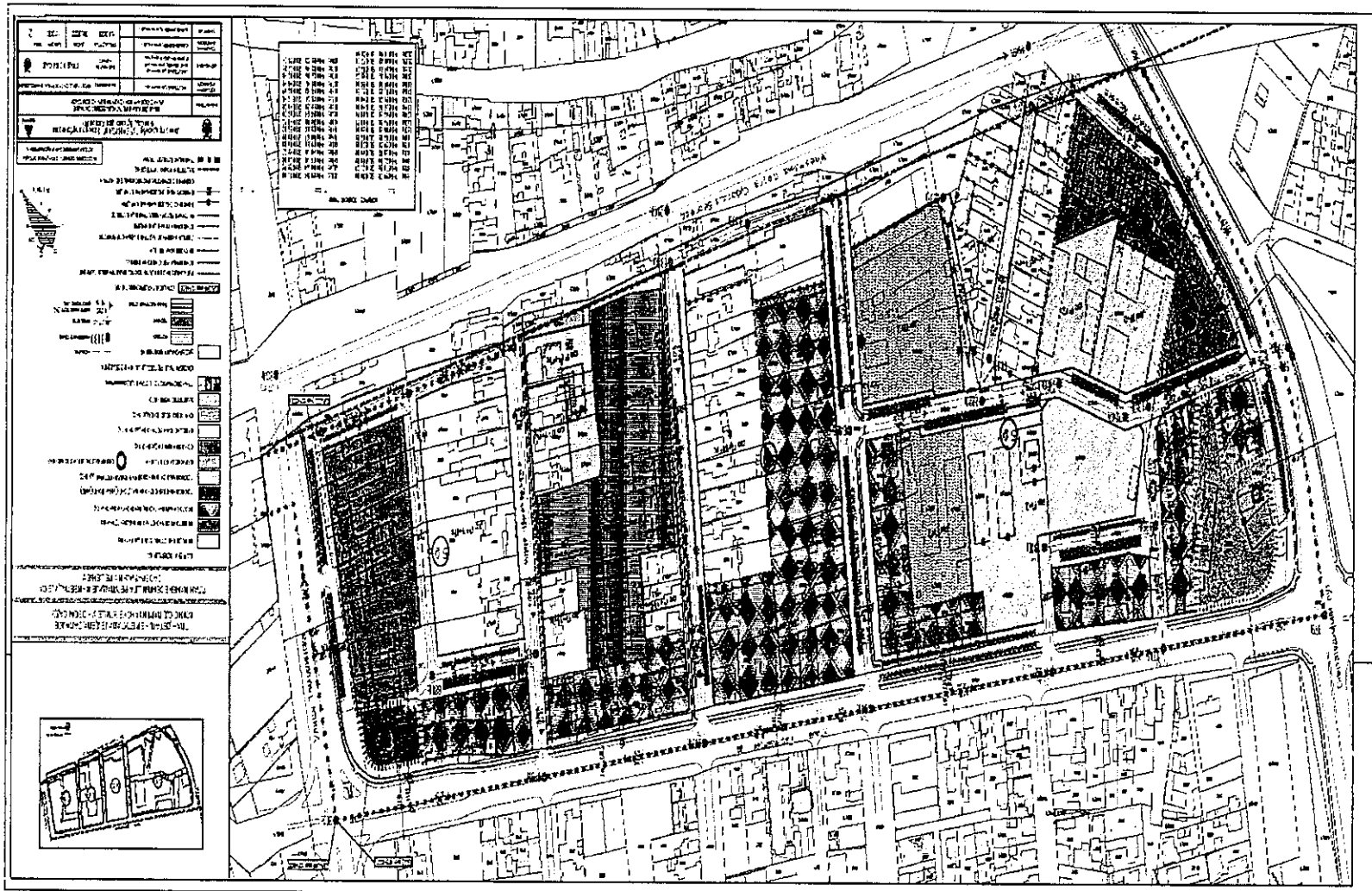
Ступањем на снагу овог плана престају да важе План детаљне регулације блокова између улица Косте Шокице и Партизанске у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 1/10) и План детаљне регулације простора за пословање између Улице Темеринске, Пута Шајкашког одреда, Улице Бајчи Жилинског и планиране пруге у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/17), 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: 35-1009/2021-I
11. октобар 2022. године
НОВИ САД

Председница


MSc Јелена Маринковић Радомировић



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

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА САЛАЈКЕ ЈУЖНО ОД ПАРТИЗАНСКЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ:

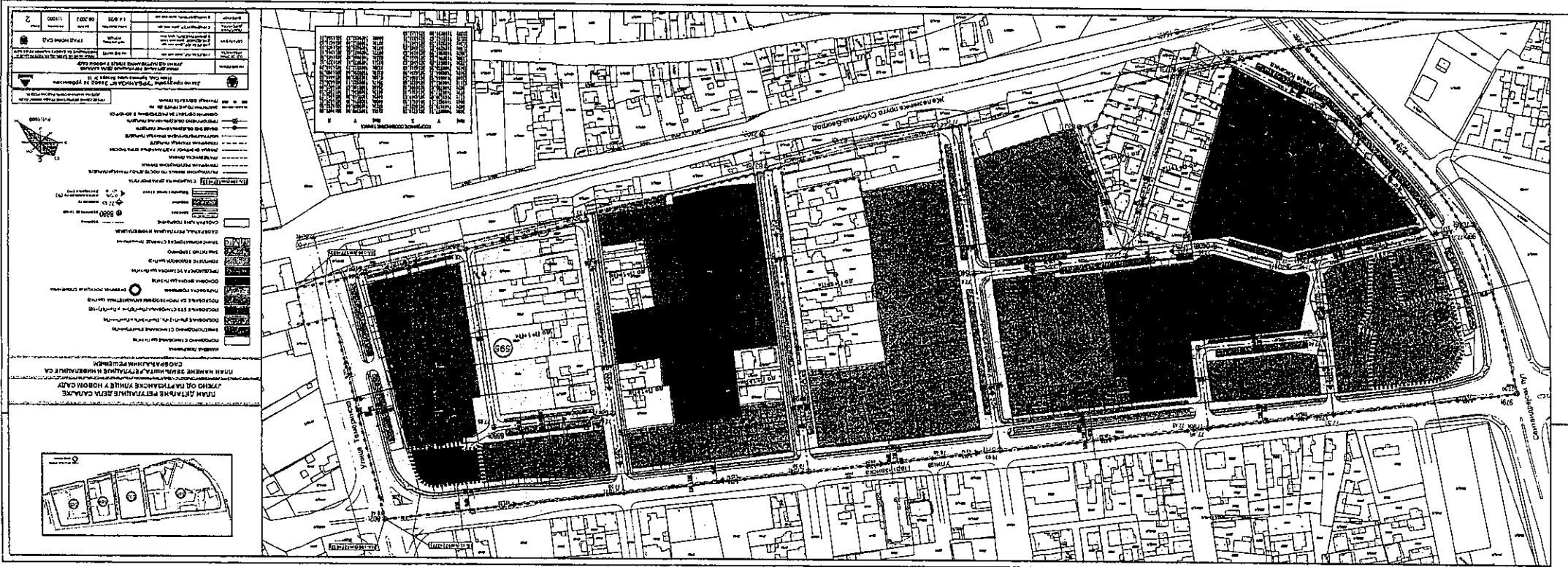
-ПРИПРЕМЉЕН У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ О ПЛАНИРАЊУ И ИЗГРАДЊИ И ПРОПИСИМА ДОНЕТИМ НА ОСНОВУ ОВОГ ЗАКОНА,

-ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ПОНОВНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА



У Новом Саду, 12.09.2022. године



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1009/21
Дана: 02.06.2022. године
НОВИ САД

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

Стручна контрола Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду, обављена је на 158. седници одржаној 09.12.2021. године, на 167. седници одржаној 03.02.2022. године и на 182. седници одржаној 02.06.2022. године Комисије за планове у згради ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, у великој сали на трећем спрату са почетком у 9,00 часова.

182. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић и Иван Бракочевић, чланови Комисије

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

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 јужно 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 стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 09. новембра 2020. године до 23. новембра 2020. године.

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

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду и том приликом донела Закључак број V-35-1009/21 од 09.12.2021. године. Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- у тексту Нацрта на 36. страни, дефинисати парцеле намењене за парковску површину,
- у тексту Нацрта на 49. страни, у делу Пословање без становања код навођења спратности По+П(Г)+2+Пк брисати Пк,
- у тексту Нацрта на 49. страни, преформулисати речницу "Услови који се дефинишу за пројектовање крова и остали услови који се не односе на намену објекта примењују се као за вишепородично становање",
- у тексту Нацрта на 50. страни, у делу Блок број 591 брисати реченицу "На делу објекта који је удаљен 4m од границе суседне парцеле на фасади се могу пројектовати само високопарпетни прозори."; у делу Блок број 593 изоставити парцелу 4002,
- размотрити другачију организацију објеката на углу Темеринске и Партизанске улице и уместо пролаза на парцелама број 4110 и 4111 увести јавну саобраћајну површину, а на парцели број 4110 повећати корисну површину планираног објекта,
- на графичким приказима планирану парковску површину приказати зеленом бојом/ шрафуром.

На 167. седници одржаној 03.02.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду и том приликом донела Извештај број V-35-1009/21 од 03.02.2022. године. Комисија је закључила да је могуће наставити поступак доношења плана уз потребне корекције Нацрта плана:

- у тексту Нацрта на 50. страни, у делу блок број 593 изоставити парцелу 4002,
- у тексту Нацрта на 45, 46. и 47. страни кориговати скице (котирање назитка, грађевинска линија са дворишне стране итд.),
- укинути обавезно обједињавање парцеле 4110 са парцелом број 4108 К.О. Нови Сад I.

На захтев обрађивача плана, на 182. седници одржаној 02.06.2022. године Комисија је поново разматрала Нацрт плана, и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

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

- На графичком приказу потребно је прецизније дефинисати положај линије разграничења спратности за објекат планиран на углу Партизанске и Темеринске улице;
- Кориговати Нацрт плана (графички и текстуални део) тако да се трансформаторске станице не планирају на засебним парцелама намењеним површинама јавне намене.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно 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).

Овај Извештај је саставни део Записника са 182. седнице Комисије за планове од 02.06.2022. године.

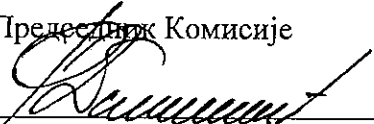
Извештај доставити:

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

Секретар Комисије

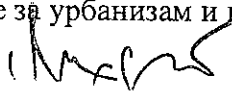
Јасмина Лазић, маг.инж.арх.

Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

В.Д. Начелника
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-1009/21
Дана: 25.08.2022. године
НОВИ САД

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

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 6. (јавној) седници која је одржана дана 25.08.2022. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду.

6. седници присуствовали су: Радоња Дабетих, председник Комисије, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар Комисије за планове.

Одлука о изради плана детаљне регулације дела Салајке јужно 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 стратешке процене утицаја плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 09. новембра до 23. новембра 2020. године.

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

На 158. седници одржаној 09.12.2021. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду и том приликом донела Закључак број V-35-1009/21 од 09.12.2021. године. Комисија за планове закључила је да су потребне следеће корекције:

- у тексту Нацрта на 36. страни, дефинисати парцеле намењене за парковску површину,
- у тексту Нацрта на 49. страни, у делу Пословање без становања код навођења спратности По+П(Г)+2+Пк брисати Пк,
- у тексту Нацрта на 49. страни, преформулисати речницу "Услови који се дефинишу за пројектовање крова и остали услови који се не односе на намену објекта примењују се као за вишепородично становање",
- у тексту Нацрта на 50. страни, у делу Блок број 591 брисати речницу "На делу објекта који је удаљен 4m од границе суседне парцеле на фасади се могу пројектовати само високопарпетни прозори."; у делу Блок број 593 изоставити парцелу 4002,

- размотрити другачију организацију објеката на углу Темеринске и Партизанске улице и уместо пролаза на парцелама број 4110 и 4111 увести јавну саобраћајну површину, а на парцели број 4110 повећати корисну површину планираног објекта,
- на графичким приказима планирану парковску површину приказати зеленом бојом/ шрафуром.

На 167. седници одржаној 03.02.2022. године Комисија за планове наставила је разматрање Нацрта плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду и том приликом донела Извештај број V-35-1009/21 од 03.02.2022. године. Комисија је закључила да је могуће наставити поступак доношења плана уз потребне корекције Нацрта плана:

- у тексту Нацрта на 50. страни, у делу блок број 593 изоставити парцелу 4002,
- у тексту Нацрта на 45, 46. и 47. страни кориговати скице (котирање назитка, грађевинска линија са дворишне стране итд.),
- укинути обавезно обједињавање парцеле 4110 са парцелом број 4108 К.О. Нови Сад I.

На захтев обрађивача плана, на 182. седници одржаној 02.06.2022. године Комисија је поново разматрала Нацрт плана, и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 - УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19- др.Закон, 09/20 и 52/21) али да су потребне корекције истог.

Комисија је закључила да је Нацрт плана потребно кориговати на следећи начин:

- На графичком приказу потребно је прецизније дефинисати положај линије разграничења спратности за објекат планиран на углу Партизанске и Темеринске улице;
- Кориговати Нацрт плана (графички и текстуални део) тако да се трансформаторске станице не планирају на засебним парцелама намењеним површинама јавне намене.

Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду упућен је 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).

Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду, изложен је на јавни увид (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 23. 06. 2022.године) у периоду од 23.06.2022. до 22.07.2022. године. У току јавног увида достављено је 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба након рока за јавни увид на Нацрт плана, што је обрађивач плана констатовао у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 6. (јавној) седници, одржаној 25.08. 2022. године (чије оглашавање је објављено 22.08.2022. године) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду. Након изношења ставова обрађивача плана на јавној седници омогућено је подносиоцима да додатно образложе своје примедбе, након чега је закључен јавни део седнице.

У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да је у току јавног увида поднето 9 (девет) примедби и 1 (једна) примедба након остављеног рока за јавни увид у Нацрт плана детаљне регулације дела Салајке јужно од Партизанске улице у Новом Саду.

Примедбе су доставили:

1. Дејан Радосављевић,
2. Марко Трифковић,
3. Дејан Медић,
4. Васа Дудић и др,
5. Васа Дудић и др,
6. Тихомир Шикопарија и др. (идентична са примедбом број 5)
7. Љубица Бијкулић и др. (идентична са примедбом број 5)
8. Илија Поповић и др. (идентична са примедбом број 5) и
9. Драгутин Радишић и др. (идентична са примедбом број 5)

Након рока остављеног за јавни увид:

10. Душица Милојковић

Примедба број 1

(подносилац: Дејан Радосављевић)

Предлаже се да се не планира парковска површина на углу Партизанске улице и Сентаandreјског пута јер се у непосредној близини планира линијски парк дуж Улице Косте Шокице за чију су реализацију потребна значајна средства. Подносилац сматра да ће парковска површина планирана на углу Партизанске и Сентаandreјског пута угрозити реализацију парка уз Косте Шокице која је потребнија, с обзиром на динамику изградње дуж улице и шире, на Салајци јужно од пруге. Такође, подносилац образлаже примедбу тиме да испред Алмашког гробља постоји пространа зелена површина, Трг мира, те ова предложена преко пута није неопходна. Предлаже се да се планира зелена површина на углу Темеринске и Партизанске улице, где је потребнија.

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

Примедба број 2

(подносилац: Марко Трифковић)

Примедба се састоји из више навода:

2.1. Тражи се да се на делу блока 591, до Улице Ђорђа Зличића планира бицикличка стаза уместо паркинга.

Комисија за планове овај део примедбе делимично прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

2.2. Тражи се да се на делу блока 594, од Улице Радоја Домановића до Карађорђевог улице планира бициклическа стаза уместо паркинга.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

2.3. Сугерише се да се у текст описа постојећег стања унесе констатација да тротоар на потезу Кисачке улице није изведен.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

2.4. Подносилац ставља примедбу на распоред саобраћајних површина на потезу Кисачке улице, због кретања пешака и бициклиста из правца центра града Кисачком улицом ка Сентандрејском путу. Не наводи се предлог другачије организације.

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

2.5. Тражи се да се у план унесу најажурнији подаци о мерењу буке, из маја ове године са сајта Управе за заштиту животне средине Града Новог Сада.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

2.6. Предлаже се да се паркирање бицикала уведе у плана као обавеза, у складу са прописима како би се целовито афирмисао бициклически саобраћај.

Комисија за планове прихвата овај део примедбе.

2.7. Подносилац примедбе подржава решење на углу Улице Партизанске и Сентандрејског пута где се планира парковска површине, односно слаже се са њим.

Примедба број 3

(подносилац: Дејан Медић)

Примедба се односи на парцеле бр. 3951/1 и 3951/2. Наводи се да се ове парцеле према Нацрту Плана спајају са суседном и тражи се да то буде опционо. Такође се тражи да заступљеност становања у овој намени буде бар 50%, а не само у поткровној етажи како је Нацртом Плана дефинисано.

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

Примедба број 4

(подносилац: Васа Дудић и др.)

Примедба се односи на парцеле бр. 4068, 4066, 4049/3, 4048, 4051, 4052 и део парцеле 4053/2, које су планиране за проширење комплекса основне школе. Тражи се да се проширење не планира. Образлаже се да базен који је планиран на делу није потребан јер на Сланој бари постоји један, да би приступ базену био отежан и истиче се да власници не могу да располажу својом имовином.

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

Примедба број 5

(подносилац: Васа Дудић и др.)

Примедба се односи на парцеле бр. 4072, 4071, 4070, 4069 и 4045. Тражи се да се не планира режијска саобраћајница, наводи се да се у тексту плана целе парцеле наведене као планиране за јавну површину. Захтев се образлаже тиме да би се због изградње режијске саобраћајнице смањила површина парцела која се намењује будућој изградњи. Наводи се и да је Партизанска улица бучна и фреквентна и загађена тако да утиче на њене становнике.

Такође, ставља се примедба и на пословну намену објекта и наводи се да се на постојећим парцелама и станује, тако да се тражи да планирани објекат буде мешовите пословно-стамбене намене.

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

Примедба број 6

(подносилац: Тихомир Шикопарија и др.)

Примедба је идентична као примедба број 5

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

Примедба број 7

(подносилац: Љубица Бијкулић и др.)

Примедба је идентична као примедба број 5

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

Примедба број 8

(подносилац: Илија Поповић и др.)

Примедба је идентична као примедба број 5

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

Примедба број 9

(подносилац: Драгутин Радишић и др.)

Примедба је идентична као примедба број 5

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

Примедба број 10

(подносилац: Душица Милојковић)

Примедба се односи на парцелу број 4004 КО Нови Сад I, Улица Ђорђа Зличића број 26 која је предвиђена за изградњу објеката у оквиру намене пословања.

Тражи се да се на овој локацији не планира изградња пословног, већ изградња објекта вишепородичног становања, а подносилац наводи да би на тај начин задовољио свој интерес. Такође, поставља се питање шта подразумева пословни објекат, односно које делатности су дозвољене.

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

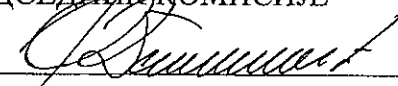
Сходно члану 50. Закона о планирању и изградњи, Извештај се доставља обрађивачу плана на надлежно поступање.

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 6. седнице Комисије за планове од 25.08.2022. године.

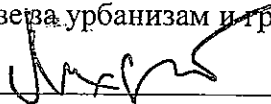
ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ

В.Д. Начелника



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.


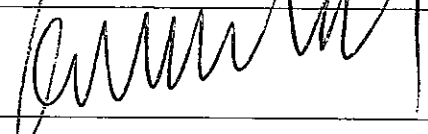
Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић

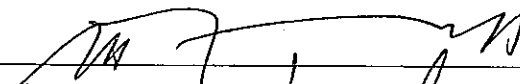
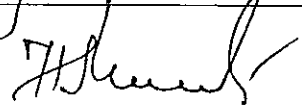
ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. _____

2. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____

3. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____

4. Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер _____

