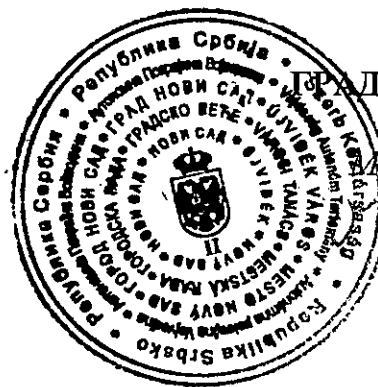


РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ
Број: 35-896/2023-II
Дана: 13. фебруара 2024. године
НОВИ САД

**ПРЕДСЕДНИЦИ
СКУПШТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА**

На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада, упућује Вам се Предлог плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, Образложењем и Закључком Градског већа Града Новог Сада, број: 35-896/2023-II од 13. фебруара 2024. године, с молбом да се Предлог плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, уврсти у дневни ред седнице Скупштине Града Новог Сада и да Скупштина донесе План у предложеном тексту.



ГРАДОНАЧЕЛНИК

Милан Бурић

На основу члана 67. тачка 7. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада" број 11/19) Градско веће Града Новог Сада на 127. седници одржаној 13. фебруара 2024. године, поводом разматрања Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, доноси

ЗАКЉУЧАК

- I. Утврђује се Предлог плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.
- II. На основу члана 142. Пословника Скупштине Града Новог Сада доставља се председници Скупштине Града Новог Сада Предлог плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду са Извештајем Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду пре излагања на јавни увид и Извештајем о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду и предлаже да Скупштина, након разматрања, донесе план у предложеном тексту и закључи :
- " 1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду пре излагања на јавни увид са 62. седнице од 09.11.2023. године и Извештај о обављеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду са 70. седнице Комисије за планове од 28.12.2023. године.
2. Закључак са Планом и извештајима доставити Градској управи за урбанизам и грађевинске послове."
- III. За представника предлагача на седници Скупштине Града Новог Сада и њених радних тела, одређује се :
- Милован Амицић, члан Градског већа Града Новог Сада,
- а за повереника :
- Дејан Михајловић, в.д. начелника Градске управе за урбанизам и грађевинске послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКО ВЕЋЕ ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-896/2023-II
Датум: 13. фебруара 2024. године
НОВИ САД



ГРАДОНАЧЕЛНИК
Милан Бурић
Милан Бурић

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА ПРОПИСЕ
Број: XVI-012-01/2023-647
17. новембар 2023. године
НОВИ САД

ГРАДОНАЧЕЛНИК
ГРАДА НОВОГ САДА

ПРЕДМЕТ: Мишљење на текст припремљен за нацрт плана генералне
регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду

У Градској управи за прописе размотрен је текст припремљен за нацрт
плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.

Градска управа нема примедбе на припремљени текст нацрта плана
генералне регулације.



ПРЕДЛОГ

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на _____ седници _____ године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћен је део грађевинског подручја града Новог Сада у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, који се простире између улица: Бранка Бајића, Браће Поповић, Хајдук Вељкове, Новосадског сајма, Дринске, Лединачке, Футошког пута и Булеvara Европе.

Површина која је обухваћена Планом износи 28,36 ha.

У складу са наменама утврђеним планом вишег реда, грађевинско подручје обухваћено Планом у највећем делу се планира за комплекс Новосадског сајма, који има важну улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају, а планира се простор атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја. Новосадски сајам представља независну целину, специјализовани центар, који остаје у постојећим границама. На мањем делу грађевинског подручја у обухвату Плана задржава се за Реформаторско-евангелистичко гробље, које је непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина.

Имајући у виду и недостатак озелењених површина, Планом се дефинише обавезно учешће зеленила у оквиру површина осталих намена, као и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 35/23), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XLII седници од 1. августа 2023. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за: сајам, гробље, гаражу и саобраћајне површине.

Поред Генералног урбанистичког плана, од значаја за израду Плана је и План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план и 42/22), којим је обухваћени простор намењен за комплекс Новосадског сајма и гробље. За потребе реализације „Мастер“ центра 2003. године израђен је Урбанистички пројекат сајамског центра „Мастер“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 3/03 и 17/03) (у даљем тексту: Урбанистички пројекат), којим су створени услови за изградњу изложбене хале у првој фази и пословног центра у другој фази реализације, што је значајно унапредило сајамски простор.

Од значаја за израду овог Плана био је и План детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07), којим су утврђена правила уређења и грађења комплекса Новосадског сајма, хотела „Сајам“ и Реформаторско-евангелистичког гробља.

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним урбанистичким планом.

Генералним урбанистичким планом утврђене су смернице и критеријуми за уређење просторних целина на подручју града. Подручје обухваћено овим планом је

према Генералном урбанистичком плану намењено за сајам, гробље и саобраћајне површине.

„4. Оцена и начин спровођења важећег плана у контексту постављених циљева

Поред београдске агломерације, Нови Сад представља градски центар највишег степена урбанизације у Републици Србији. Својим географским положајем на раскрсници важних међународних путева, саобраћајним везама, развијеним садржајима (оствареним високим нивоом концентрације јавних служби, трговинских капацитета и других садржаја) Нови Сад има велике потенцијале за развој као макрорегионални центар у оквиру ширег гравитационог подручја. (...)

Урбани развоја Новог Сада неопходно је заснивати на компаративним предностима планског подручја и реално сагледаним потенцијалима који проистичу из његовог геостратешког положаја и расположивих природних и створених вредности.“

Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је представљена у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

„2.1. Концепт просторног уређења и намена површина

(...)

Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.

(...)

Специјализовани центри који чине универзитет, клинички центар, сајам и спортски центри по својим физичким (природним) одликама, а нарочито по значају функција увелико превазилазе градски оквир.“

„2.2.4. Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри

формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.“

„Специјализовани центри

Специјализовани центри планирају се за функције у области здравства, високог образовања, сајамске делатности и за потребе железничког, аутобуског и ПТТ терминала. У зависности од нивоа опслуживања могу бити републичког, покрајинског и градског ранга, што указује на важност Новог Сада као макрорегионалног центра.

Површине планиране за специјализоване центре димензионисане су и распоређене углавном на основу конкретних потреба и програма надлежних институција. Циљеви развоја ових центара прате смернице које су у последњој декади детаљније дефинисане планском документацијом израђеном за већину ових центара.

Уређење комплекса треба да буде прилагођено основној функцији центра. Пожељно је да се у оквиру ове намене планирају и садржаји општеградског центра како би се обезбедило нужно повезивање специјализованих центара са системом центара и структуром града у целини.“

„2.2.8. Комунални објекти и површине

(...)

Гробља

Гробља у Новом Саду представљају комуналне површине за обављање погребних услуга које захтевају посебан начин уређења и озелењавања. У оквиру гробља се планирају површине за сахрањивање, објекти за обављање погребних услуга и комунална инфраструктура.

У грађевинском подручју града Новог Сада је укупно 10 гробља – Градско гробље и постојећа гробља – конфесионална стара гробља или гробни комплекси у оквиру којих се налазе више конфесионалних или гробља специјалне намене (војна).

(...)

Стара конфесионална гробља

Стара гробља у Новом Саду потичу из половине деветнаестог века. Сва стара гробља су смештена у стамбеним деловима града. Представљају део историје града битне за проучавање етнологије, палеографије и других карактеристика значајних за културну, политичку и економску историју Новог Сада.

Стара гробља која имају својство споменика културе су Алмашко, Успенско, Католичко (Римокатоличко, Реформаторско, Евангелистичко, Авијатичарско), Јеврејско, Русинско и Назаренско гробље. На основу овог својства уписани су у Регистар споменика

културе (Решење Градског завода за обнову градитељског наслеђа и заштиту споменика културе Нови Сад, број 01-297/2-84 од 8. децембра 1984. године).

Римокатоличко гробље са Евангелистичко-Реформаторским и Војним гробљем (површине 7,76 ha), и други комплекс Јеврејско гробље (површине 1,34 ha) представљају просторно културно-историјску целину, културно добро од великог значаја (Решење Градског завода за заштиту споменичког наслеђа и заштиту споменика културе број 01 – 297/2 – 84 од 8.12.1984. („Службени лист Града Новог Сада“, број 21/85); Одлука о проглашењу за културно добро од великог значаја („Службени лист АПВ“, број 25/91)).

Стара градска гробља која су утврђена за културна добра просторно су ограничена и немају могућност даљег ширења.

На гробљима са својством културног добра, сахрањивање је, сходно Одлуци о обављању комуналне делатности управљање гробљима и погребне услуге („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 34/13, 13/14, 47/16, 68/17 и 59/19), омогућено само правним наследницима у оквиру постојећих граница предметних гробаља.“

„2.2.9. Правила обликовања

(...)

Опште смернице обликовања

(...)

- планирање нових репера с циљем остварења међусобног просторног дијалога, без нарушавања вредних и постојећих доминантних репера и визура.

Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

- организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положају тргова и скверова;
- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумева пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;
- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;
- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);
- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације.

„Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели. Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватно присуство зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок.

(...)

Обликовно и функционално наглашавање значајних саобраћајних праваца

У урбаној матрици града значајни саобраћајни правци представљају један од најбитнијих просторних репера. Значај саобраћајница наглашава добро дефинисана хоризонтална и вертикална регулација, атрактивна намена и функције објеката који формирају правац, као и начин њиховог обликовања.

(...)

Висинске регулације -- ограничења и усмерења спратности објеката и репера

Основни принцип код дефинисања висинске регулације простора је међусобно усаглашавање и хармонизација простора.

На пажљиво одабраним локацијама, које положајем или важношћу функције означавају градску зону, могу се планирати висински репери.

Висинска регулација објеката зависи од претежне намене одређене зоне.“

„6.3.1. Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

(...)

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

(...)

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. (...)

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности.“

„6.3.2. Специјализовани центри

За све специјализоване центре обавезна је израда планова детаљније разраде, а по потреби и урбанистичког пројекта.

Конкретни урбанистички параметри за изградњу ових комплекса, због њихове разноврсности, не ограничавају се овим планом, већ је њихово дефинисање обавезно кроз планове детаљније разраде у складу са конкретним потребама за одређену делатност, односно у складу са конкретним просторним могућностима на свакој локацији специјализованог центра, и нормативима одређеним за конкретну делатност и услове окружења.

У оквиру комплекса могуће је планирати намену општеградски центар, према правилима дефинисаним за ову намену.

Становање, по правилу, није садржај специјализованих центара, изузев ако је предвиђено планом детаљније разраде.“

„6.6. Зеленило

(...)

У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (стабла у оквиру дрвореда и паркинг-простора и живице) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дрвореда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дрвореда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену површину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.

(...)

Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе

и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењих кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.“

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка 479t, на пресеку осовина Хајдук Вељкове улице и Улице Новосадског сајма у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину продужетка Улице Новосадског сајма до пресека са западном границом парцеле број 10494/1. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати постојећу ограду на парцели број 7540/1, наставља да прати источну и јужну границу парцеле број 7540/1 до пресека са источном регулационом линијом планиране улице, затим управним правцем долази до западне регулационе линије планиране улице. Од ове тачке у правцу северозапада граница прати западну регулациону линију планиране улице до пресека са осовином Улице Бранка Бајића. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Бранка Бајића до осовинске тачке 9864t, затим скреће у правцу југоистока, североистока и северозапада, пратећи границу парцела бр. 7450/1 и 6458/1 до пресека са управним правцем повученим из осовинске тачке 9865t. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Бранка Бајића до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 6458/2, затим скреће ка југоистоку, прати предходно описан правац и границу парцела бр. 6458/1 и 6458/2 и долази до тромеђе парцела бр. 6458/1 и 6458/2 и 10466/1 (Улица Бранка Бајића). Даље, у правцу запада продуженим правцем северне границе парцеле број 6458/2 граница долази до осовине Улице Бранка Бајића, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице Бранка Бајића и долази до пресека са осовином Улице браће Поповић, где је осовинска тачка 7877t. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице браће Поповић до осовинске тачке 728t, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Хајдук Вељкове улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата Плана.

Планом је обухваћено 28,36 ha.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом се налази у средишњем делу града Новог Сада, између Улице Хајдук Вељкове која је повезана на северни улазни правац у Град и Булеvara Европе, који представља градску магистралу.

Подручје обухваћено Планом је неправилног облика. Са јужне и источне стране, простор се граничи са Клиничким центром Војводине, а остали околни садржаји, постојећи и планирани, су пословног и стамбено-пословног карактера различите спратности, од П до П+6. Преовлађујућа намена у северозападном делу окружења, у зони између улица Бранка Бајића и Хаци Рувимове је становање.

Највећи део подручја обухваћеног Планом чини комплекс Новосадског сајма, а остали садржаји су Хотел „Сајам“ са рестораном „Златна медаља“ и реформаторско-евангелистичко гробље.

На садашњој локацији Новосадски сајам налази се од 1940. године, односно од десете годишњице његовог постојања са међународним карактером. Поред Пољопривредног сајма, који има највећу и најдужу традицију, на Новосадском сајму се организују сајмови: туризма, спорта, лова, риболова, медија, моде, књига, енергетике, аутомобила, инвестиција, образовања, намештаја, у последњих неколико година „Сајам завичаја“ и друге манифестације. Изградњом Конгресног центра „Мастер“, Новосадски сајам је створио услове за организовање модерних сајмова, с акцентом на услужни бизнис. Простире се на око 23 ha, са 60.000 m² затвореног изложбеног простора. У оквиру сајамског комплекса налази се 30 хала, Конгресни центар са шест мањих сала које се по потреби претварају у велику, капацитета око 1000 места, паркинг у непосредном окружењу комплекса Новосадског сајма, за преко 500 возила, што га још увек чини водећим сајамским центром у Србији. Поред приређивања сајмова и изложби, бави се и организовањем конгреса и стручних скупова, маркетиншким услугама, складиштењем робе и угоститељством.¹

На простору Новосадског Сајма углавном су изграђени објекти (типа изложбене хале и објекти намењени изложбама на отвореном), који су грађени с краја 50-тих година 20. века, до најновијег објекта, комплекса „Мастер“, спратности ВП–П+6+Пк, изграђеног 2006. године. Изложбене хале су приземни објекти од чврстих материјала различитих димензија и различитог квалитета. Остали објекти који су у функцији отворене изложбе настајали су у различитим периодима, различитог су облика, квалитета, материјала, конструкције. Комплекс сајма може се поделити у две просторне целине. Северну целину чине објекти опште намене, и карактерише је ивична изградња објеката, а јужну објекти намењени излагању стоке. У централном делу комплекса су смештени објекти у функцији

¹ Подаци преузети са <https://www.sajam.net/sr/o-nama#istorija>

изложби на отвореном. У северозападном делу Новосадског сајма се налази Коњички центар. Саобраћајна повезаност у комплексу је релативно добра.

Хотел „Сајам“ се налази у Улици Хајдук Вељковој, уз јужну границу комплекса Новосадског сајма и функционише самостално. Садржи две целине, смештајни објект спратности П+2+Пк, и ресторански део у приземном објекту. Хотел располаже са 71 смештајном јединицом. Комплекс је преизграђен и саобраћајно проблематичан (проблем снабдевања и паркирања).

Постојеће Реформаторско-евангелистичко гробље је заштићена категорија (непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина). Формирано је 1945. године. Гробље је ограђено жичаном оградом са бетонским стубовима.

Обухваћени простор је инфраструктурно опремљен, јер кроз њега пролазе сви главни градски инфраструктурни правци.

4.2. Оцена стања зеленила

На подручје обухваћеном Планом зеленило је заступљено у виду уличног зеленила уз Булевар Европе, зеленило у оквиру комплекса Сајма, и зеленило које се налази у склопу гробља. Квалитетну вегетацију је неопходно задржати, ревитализовати и уклопити у ново решење.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом је са становишта саобраћајне мреже одлично повезан са остатком града. Окружен је примарним саобраћајницама највишег градског ранга као што су Булевар Европе, Хајдук Вељкова улица и Улица браће Поповић. Ове саобраћајнице су булеварског типа што значи да имају разделно острво са две и више саобраћајних трака по смеру. Такође у свом садржају имају бициклистичке стазе и тротаре.

Улице Бранка Бајића и Новосадског сајма су секундарне улице у саобраћајној мрежи града. Улица Новосадског сајма има изведен коловоз ширине 14 m, који се тренутно користи као двосмерни коловоз са обостраним управним паркинзима.

Посматрани простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Дуж примарних саобраћајница пружа се неколико линија јавног градског превоза.

Паркирање се врши на парцелама објеката али и дуж саобраћајница што представља велики проблем у одвијању саобраћаја.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом подручја обухваћеног Планом решено је преко водоводног система Града Новог Сада. Примарна и секундарна водоводна мрежа изграђене су у свим околним улицама. На Булевару Европе постоји изграђена примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm, док у Хајдук Вељковој улици постоји примарни водовод профила Ø 250 mm. Секундарна мрежа профила Ø 150 mm и Ø 100 mm изграђена је у свим околним улицама. Постојећа водоводна мрежа представља добру основу за даљи развој водоводног система.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода, подручја обухваћеног Планом је решено преко канализационог система Града Новог Сада заједничког типа. На Булевару краља Петра I постоји канализациони колектор пречника 1,7 × 3,2 m. У Улици Новосадског сајма постоји примарна канализација пречника Ø 900 mm, у Хајдук Вељковој улици пречника Ø 1200 mm и два пута Ø 900 mm, У Улици Бранка Бајића пречника Ø 800 mm. На Булевару Европе постоји изграђена секундарна канализациона мрежа профила Ø 300 mm. Постојећа канализациона мрежа представља добру основу за даљи развој канализационог система.

4.3.3. Енергетска инфраструктура

На простору обухваћеним Планом постоје изграђене инсталације и објекти електроенергетске инфраструктуре, термоенергетске (топлификационе и гасне) инфраструктуре и мреже електронских комуникација.

Основни објекти за снабдевање електричном енергијом су трансформаторска станица (у даљем тексту: ТС) 35/20(10) kV „Телеп“ и ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“ које напајају дистрибутивне ТС 20(10)/0,4 kV од којих полази дистрибутивна 0,4 kV мрежа до објеката. Снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система се обезбеђује из топлане (ТО) „Запад“ преко постојеће вреловодне мреже на подручју Новосадског сајма. У Улици Бранка Бајића постоји изграђена и гасоводна мрежа притиска до 16 bar и мерно-регулационог гасна станица која снабдева гасом потрошаче из околног подручја.

Постојећи капацитети у енергетској и електронско-комуникационој мрежи задовољавају потребе постојећих садржаја на подручју.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Концепција уређења обухваћеног простора дефинише се у складу са планираним наменама и правилима уређења и грађења простора утврђеним Генералним урбанистичким планом. Концептом се задржавају намене сајам и Реформаторско-евангелистичко гробље, и предвиђа намена општеградски центар, која је комплементарна садржајима сајма и гаража.

Концепт просторног уређења подручја обухваћеног Планом базира се на усклађивању са новим потребама у оквиру одређених просторних целина, као и са новим законским решењима. Реализација планираних намена представља корак напред у унапређењу комплекса Новосадског сајма, у оквиру којег се преплићу различити пословни, спортски и комерцијални садржаји са елементима уређења слободних и озелењених површина унутар њега. Планирањем иновативних и квалитетних мултифункционалних урбаних простора добијају се структурно и функционално разноврсно окружење и нова значајна и фреквентна места у граду.

Новосадски сајам представља независну целину, специјализовани центар који остаје у постојећим границама. Заузима површину од 22,75 ха. Комплекс сајма неправилног је облика и визуелно подељен на два дела планираном саобраћајницом у продужетку Улице Новосадског сајма. Сајам је и функционално подељен на две целине. Општи део или северна целина у функцији је изложбеног простора током већег дела године, док је јужна целина више предвиђена за комерцијалне садржаје због оријентације ка Булевару Европе.

У северном делу планира се задржавање постојећих хала изграђених уз Улицу Хајдук Вељкову и „Мастер“ центар. Старе изложбене хале у јужном и северном делу се предвиђају за задржавање, уз могућност реконструкције, рушења или изградње нових објеката, спратности ВП–ВП+1, ако се за тим укаже потреба. Монтажне објекте треба уклонити, а за манифестације на отвореном предвиђене су површине у централном делу целине. У делу површине комплекса који је оријентисан ка Булевару Европе предвиђа се изградња нових објеката, као и мултифункционалног објекта, спратности до П+8, који треба да буде у функцији изложбеног простора за потребе сајма, а мимо сајамских манифестација, објекат може бити у функцији спорта, комерцијалних садржаја, културних и сличних дешавања.

Простор мањежа потребно је наткрити, доградити у источном делу уз трибине и повезати топлом везом са постојећом халом. Могућа је и потпуно нова организација простора, који је у функцији коњичког спорта током већег дела године.

У северозападном делу комплекса планира се изградња гараже, капацитета од око 550 паркинг-места (110 ПМ/етажи).

Планирани индекс изграђености дефинисан је у складу са потребама, нормативима за специјализовану делатност и концептом просторног развоја.

Северни и јужни део повезани су широким интерном саобраћајницом која повезује све садржаје, од „Мастер“ центра до новопланираног мултифункционалног објекта. Овом двосмерном саобраћајницом одвијаће се комплетна манипулација и снабдевање сајамских садржаја, као и значајна пешачка комуникација у време великих манифестација. Саобраћајница је планирана довољне ширине за пролаз великих шлепера за снабдевање сајамских садржаја. Диспозиција улаза и излаза у комплекс треба да омогући добру комуникацију и једноставну контролу уласка и пешака и моторних возила.

Садржаји унутар сајма повезани су интерним саобраћајницама, које су уједно и пешачка комуникација. Улаз пешака у простор сајма омогућен је кроз „Мастер“ центар и простор између хала бр. 5 и 7 у северној зони, а у јужној зони се предвиђа кроз планирани мултифункционални објекат. Планира се теретни улаз за велика теретна возила за снабдевање, а мања могу да користе службене улазе. Планиран је и један помоћни улаз у јужној зони, из Лединачке улице.

Изградња новог објекта планира се уз Улицу Хајдук Вељкову, на парцели број 7540/2, површине од око 4.685m², у оквиру које се данас налази Хотел „Сајам“. Планира се изградња пословног објекта спратности до П+10, у оквиру намене општеградски центар. Општеградски центар се сагледава као простор атрактиван за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја. Општеградски центар се планира тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреди функционисање урбане целине којој припадају, али и града у целини. Планираном спратношћу, пословни објекат преузима улогу реперног објекта у овом делу града. Спратност објекта определиће максимални индекс заузетости од 50 % и максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе. Паркирање возила за планирану намену решаваће се у оквиру сопствене парцеле.

Реформаторско-евангелистичко гробље је непокретно културно добро – просторно културно-историјска целина која се задржава. Простор је потребно додатно озеленити и уредити, нарочито по ободу, и формирати заштитни зелени појас, у складу са условима надлежне институције.

Концептом просторног уређења планирају се реперни објекти који својим карактером и положајем обезбеђује предност у односу на друге локације, као што су делови парцеле оријентисане ка Булевару Европе и Улици Новосадског сајма. Планирање

виших објеката на подручју обухваћеном Планом у складу је са планираним садржајима и представља функционални и морфолошки одговор на просторне карактеристике подручја у оквиру којих се планирају, на дефинисане урбанистичке параметре којима се остварује просторни и програмски развој и обликовање парцеле у складу са планом вишег реда, на ширине регулација и ранг саобраћајница, као и на карактеристичне визуре које се пружају ка високим објектима. Објекти се планирају водећи рачуна о повољном критеријуму осунчаности и падања сенки на друге објекте у окружењу. Планирањем високих објеката ствара се просторно решење које формира нову силуету града и активира нова централна места у интеграцији са постојећим.

При изградњи нових објеката истовремено мора бити обезбеђен припадајући паркинг-простор – 70 m² пословног простора/1 паркинг-место, односно према нормативима за одговарајуће делатности.

На подручју у обухвату Плана зеленило ће бити заступљено као зеленило у склопу комплекса Новосадског сајма, општеградског центра, гараже, зеленило у склопу гробља и улично зеленило. Постојећу квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у нова решења.

За даљу разраду Плана предвиђа се на одређеним локацијама и израда урбанистичких пројеката за нове садржаје у оквиру комплекса Новосадског сајма.

1.2. Планирана претежна намена и подела простора на просторне целине

Планом је утврђено пет просторних целина и намена земљишта који су дефинисани на графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на просторне целине“ у размери 1:2500.

1.2.1. Просторна целина 1 – Комплекс Новосадског сајма

Просторна целина 1 обухвата простор комплекса Новосадског сајма између улица Хајдук Вељкове, Бранка Бајића, Булевара Европе, Лединачке и Новосадског сајма, и има површину од око 22,75 ha. Комплекс сајма је целина која има специфичан карактер и функционише независно од околних садржаја, неправилног је облика и визуелно подељен на два дела Улицом Новосадског сајма. Намене које се планирају су у служби сајамских манифестација током већег дела године у северном делу, док се комерцијални и спортски садржаји планирају у јужном делу. Паркирање се планира у оквиру планиране гараже и на отвореним паркинг-просторима у оквиру комплекса. У оквиру комплекса Новосадског сајма планира се озелењавање и у већој мери задржавање постојећег зеленила.

За одређене садржаје се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта.

1.2.2. Просторна целина 2 – општеградски центар

Просторна целина 2 обухвата део парцеле број 7540/2, у Улици Новосадског сајма, намењену за општеградски центар и има површину од око 0,47 ha. У оквиру ове целине планира се изградња пословног објекта. Паркирање возила за планирану намену решаваће се у оквиру сопствене парцеле.

1.2.3. Просторна целина 3 – Реформаторско-евангелистичко гробље

Просторна целина 3 обухвата Реформаторско-евангелистичко гробље које представља непокретно културно добро – просторно културно-историјску целину. Гробље се налази у Улици Бранка Бајића, и има површину од око 1,31 ha.

1.2.4. Просторна целина 4 – гаража

Просторна целина 4 обухвата парцелу намењену гаражи и има површину од око 0,67 ha. Капацитет гараже је око 550 паркинг-места (односно 110 ПМ/етажи).

1.2.5. Просторна целина 5 – саобраћајне површине

Просторна целина 4 обухвата саобраћајне површине – улице Хајдук Вељкова, Браће Поповић, Бранка Бајића, Новосадског сајма и Булевар Европе, и има површину од око 3,83 ha. Саобраћајну површину чине: коловоз, бициклистичке стазе, тротоар, паркинг и озелењене површине (травнате површине и површине намењене уличним дрворедима). Бициклистичке стазе се планирају уз улице Хајдук Вељкова, Браће Поповића, Бранка Бајића и Новосадског сајма.

1.3. Нумерички показатељи

Биланс површина

Табела број 1: Биланс површина

Намена површина	површина (ha)	(%)
Комплекс Новосадског сајма	22,08	77,85
Општеградски и линијски центри	0,47	1,66
Реформаторско-евангелистичко гробље	1,31	4,62
Гаража	0,67	2,36
Саобраћајне површине	3,83	13,50
Укупна површина обухваћеног простора	28,36	100,00

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 6463/2, 7540/3, 10467, 10468, 10469/3 и делови парцела бр. 6429/1, 6458/1, 7540/1, 7540/2, 7542, 7543, 7544, 7545, 7546, 7547, 7548, 7549, 7707/1, 7708, 7709, 10445/3, 10445/4, 10466/1, 10466/4, 10492/1, 10492/2, 10494/1;
- гаража: део парцеле број 6458/1;
- гробље, целе парцеле бр. 6459/1, 6459/2 и 6459/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,60 до 80,00 m, са падом од запада према истоку. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1%, а најчешће око 0,25 %. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном. Планирани продужетак Улице Новосадског сајма дат је у денивелисаном укрштању са висинском разликом од 6 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете,
- нагиб нивелете,
- денивелисано укрштање.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајница

Обухваћено подручје има повољан положај у саобраћајној мрежи града Новог Сада, која је дефинисана Генералним урбанистичким планом. Булевар Европе и улице Јована Поповића, Хајдук Вељкова и Новосадског сајма представљају део примарне саобраћајне мреже града, преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Улица Бранка Бајића обезбеђује везу обухваћеног подручја са улицама Јована Поповића и Новосадског сајма.

Најважнија планирана интервенција на простору обухвата Плана је спајање Улице Новосадског сајма са Булеваром Европе. То захтева изградњу путног објекта дужине око 300 m преко комплекса Новосадског сајма. Планира се изградња коловоза ширине 12 m са четири саобраћајне траке, са обостраним тротоарима и бициклистичким стазама на објекту. Геометријски елементи саобраћајнице морају бити погодни за одвијање јавног градског превоза. Тачна нивелација путног објекта ће бити дефинисана у току пројектовања.

Од осталих планираних интервенција треба споменути проширење улазног грла Улице браће Поповић додавањем још једне саобраћајне траке за десно. Слично треба урадити и на улазном грлу Улице Хајдук Вељкове на раскрсници са Улицом Новосадског сајма.

Мрежа саобраћајне инфраструктуре је приказана на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500.

Јавни градски превоз

Посматрани простор је добро опслужен линијама јавног градског превоза. У циљу још боље опслуге, дуж Улице Новосадског сајма се такође планира одвијање јавног градског превоза па геометријски елементи ове улице морају бити прилагођени томе. Поред овога потребно је у Улици Хајдук Вељковој, испред главног улаза у сајам формирати аутобуску нишу што је и приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“.

Бициклистички саобраћај

Постојеће и планиране бициклистичке стазе омогућаваће корисницима обухваћеног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Једна од најважнија интервенција у простору је комплетирање планиране мреже бициклистичких стаза дуж Улице Хајдук Вељкове и Улице Новосадског сајма што је и приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“.

Планом се оставља могућност изградње и осталих бициклистичких стаза, иако оне нису уцртане на графичком приказу број 3 или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, уз максимално задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

Пешачки саобраћај

На свим јавним површинама у оквиру обухвата овог плана се очекује саобраћај пешака, па су планирани тротоари. Они морају бити физички одвојени од коловоза и минималне ширине 2 m. Обавезујући тротоари су уцртани на карактеристичним попречним профилима приказаним у оквиру овог плана.

Планом се оставља могућност изградње и осталих тротоара, иако они нису уцртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“, или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, уз максимално задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе за све врсте намена обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

На простору сајма планира се јавна гаража за око 550 паркинг-места што је и приказано на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег и планираног водоводног система Града Новог Сада уз могућност реконструкције и измештања у профилу улице.

Примарна и секундарна водоводна мрежа изграђене су у свим околним улицама. На Булевару Европе постоји изграђена примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm, док у Хајдук Вељковој улици постоји примарни водовод профила Ø 250 mm.

Секундарна мрежа профила Ø 150 mm и Ø 100 mm изграђена је у свим околним улицама.

Новосадски сајам прикључен је са три прикључка на водоводну мрежу. У Условима Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад дефинисано је да се нови објекти у комплексу сајма морају прикључивати на постојећу интерну мрежу. Такође у условима наводе да је најстроже забрањено преспајање водоводне мреже унутар комплекса сајма, како не би дошло да нарушавања квалитета воде.

У Улици Новосадског сајма планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm.

Евентуалне потребе за технолошком водом у сврху заливања и одржавања зелених површина могуће је решити преко бушених бунара, са захватањем воде из подземних водоносних слојева, уз изградњу система за наводњавање.

Планом се омогућава изградња водоводне мреже на подручју обухваћеном овим планом, а у колико се укаже потреба за тим.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже које ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада заједничког типа.

На Булевару краља I првог постоји канализациони колектор пречника 1,7 × 3,2 m. У Улици Новосадског сајма постоји примарна канализација пречника Ø 900 mm, у Хајдук Вељковој улици пречника Ø 1200 mm и два пута Ø 900 mm, У Улици Бранка Бајића пречника Ø 800 mm. На Булевару Европе постоји изграђена секундарна канализациона мрежа профила Ø 300 mm.

Постојећа канализациона мрежа, Планом се у потпуности задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и уз могућност измештања у профилу улице.

Отпадне воде планираних објеката унутар комплекса Новосадског сајма прикључити на систем интерне канализације унутар комплекса.

Атмосферске воде усмерити ка јавним површинама улица које окружују Новосадски сајам или директно упустити у затворени систем јавне градске канализационе мреже. У колико се атмосферске воде упуштају директно у уличну мрежу неопходно је да се на парцелама изграде ретензије за привремено прихватање атмосферских вода.

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 упустити у планирану атмосферску канализацију.

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

У Улици Новосадског сајма планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm.

Планом се омогућава изградња канализационе мреже на подручју обухваћеном овим планом, а у колико се укаже потреба за тим.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“ и ТС 35/10 kV „Телеп“ која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV. Ови електроенергетски објекти ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти (монтажно-бетонске, зидане, полуукопане) на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. За планирани простор општеградског центра на графичким приказима је приказана оријентациона локација ТС, а тачна локација ће се одредити приликом израде даље пројектно-техничке документације према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити носивост плоче изнад дела сутерена за укупно 15 Т (тона) ради изградње ТС, као и камионског приступа истој, ради редовног и хаваријског одржавања.

На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Део потребне електричне енергије могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте. Један соларна електрана је већ изграђена на крову Мастер центра.

Од постојеће и планиране мреже и ТС ће се градити кабловски водови према кабловским прикључним кутијама које ће бити постављене на спољашњим фасадама објеката. Ормани мерног места могу бити смештени у улазима објеката (у приземљу) или у пасажима на спољашњим зидовима. За захтеване максималне ангажоване снаге веће од 200 kW мерење ће бити на средњем напону, смештено у ТС које ће бити у власништву странке.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) „Запад“ преко постојеће вреловодне мреже на подручју Новосадског сајма. Од ове топлане је изграђена магистрална вреловодна мрежа дуж Футошког пута и Булевара Европе до комплекса Новосадског сајма. Планирани садржаји општеградског центра ће се такође повезати на постојећу вреловодну мрежу изградњом прикључака од уличне мреже до топлотних подстанца у објектима.

У улицама Бранка Бајића, Браће Поповић и дуж Булевара Европе постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа притиска до 16 bar, као и дистрибутивна мрежа притиска до 4 бара. У случају потребе, у комплексу Новосадског сајма се на погодном месту може изградити прикључни гасовод и мерно-регулациона гасна станица (МРС) које ће се снабдевати са постојеће гасне мреже и МРС „Детелинара“ у Улици Бранка Бајића. За дистрибутивне гасоводе је потребно поштовати све услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bara („Службени гласник РС“, број 86/15).

Обновљиви извори енергије

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

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

Дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност

објекта. Код објеката 'свих намена, на фасадама одговарајуће оријентације, поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система – ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; 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, за осветљење 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 у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине (оријентисане јужно), док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

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 зелених 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 и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на

стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација. Све инсталације које се налазе у зони изградње планираних садржаја је потребно изместити уз услове надлежног имаоца јавних овлашћења.

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.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју постоји постављена два система мобилне телефоније, а могуће је постављати системе мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове у комплексу Новосадског сајма, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од планираног објекта општеградског центра и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45°09'3.96"N 19°42'40.02"E. На подручју не постоје радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ и Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво, Београд. На подручју се налази јединица поштанске мреже

21112 Нови Сад. Отварање нових јединица поштанске мреже зависи од интензитета градње и развоја привреде, односно од тражње корисника за поштанским услугама.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи и гаража), као и површина у оквиру осталих намена (комплекс Новосадског сајма, општеградски центар), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризоати и задржати у највећој могућој мери

4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

Реформаторско-евангелистичко гробље

Реформаторско-евангелистичко гробље је потребно реконструисати уз обавезно формирање заштитног појаса. Заштитни појас ће бити формиран од високе вегетације са циљем изолације од околних садржаја. Такође, приликом уређења поставити адекватан и неопходан урбани мобилијар (клубе, чесме и сл.).

Гаража

Крајње етаже (целе или делови) планираних јавних гаража планирају се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем.

Озелењавање равних кровова гаража потребно је, у зависности од статике објекта, озеленити према подели кровног врта (интезивни, полуинтезивни или комбиновани). У зависности од одабира дебљине супстрата планира се адекватан биљни материјал, који је при том прилагођен и другим спољашњим факторима (прејака инсолација и удари ветра).

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

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

Планирају се и други садржаји (гарнитуре за седење, фитнес на отвореном и сл.) према потребама корисника простора.

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

Ободом кровног врта, као и на зидовима планираних гаража обавезна је поставка вертикалног зеленила на најмање 50 % површине фасадног платна. На зидовима гаража планира се поставка класичног вертикалног зеленила, односно различитих конструкција са зеленилом. Што се тиче огорађивања кровног врта, предлаже се да се зелени зид формира од пузајућих врста биљака које ће се пружати по поцинкованој челичној конструкцији висине минимум 2 m. Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – бршљан).

Наведени параметри представљају смернице које морају бити испоштоване приликом израде урбанистичког пројекта који је обавезан за реализацију планиране јавне гараже.

Саобраћајне површине

У оквиру саобраћајница планира се поставка дрвореда који треба да се изведу према садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине профила дрвореди треба да буду једнострани, или двострани, укомбиновани са жбунастим врстама које попуњавају простор између стабала. Код планирања оваквих дрвореда, неопходно је обезбедити несметано кретање пешака од паркинга ка тротору, односно објектима. Дуж планираних дрвореда, обавезно планирати заштитну ограду, како не би дошло до гажења и девастирања зелених површина од стране пешака. Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних површина, завршна обрада отвора за садњу дрвећа треба да буде у виду декоративне челичне решетке.

У улицама ужих профила, користити лишћарске врсте дрвећа ускопирамидалних крошњи, као на пример: пирамидални храст (*Quercus robur* „Fastigiata“), пирамидални граб (*Carpinus betulus* „Pyramidalis“), пирамидални јасен (*Fraxinus excelsior* „Pyramidalis“), пирамидална буква (*Fagus sylvatica fastigiata* „Purple“) и врсте сличних карактеристика. Позицију дрвореда ускладити са позицијама грађевинске линије, како не би дошло до оштећења постојећих објеката. Такође, дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираних објеката одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда. Удаљеност дрвореда прецизно ће се утврдити кроз пројектну документацију, а све у зависности од позиције грађевинске линије и врсте дрвећа које ће се садити, као и од намене околних површина и типа објекта који се планира на обухваћеном простору.

У улицама где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибиље формирано као високостаблашице. Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима парцелама.

У улицама у којима је густ склоп подземних инсталација неопходно је укалупљивање кореновог система заштитним фолијама или другим системима заштите, како не би дошло до оштећења инфраструктурног система.

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

4.2. Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће

биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопија (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Зеленило у оквиру комплекса Новосадског сајма се састоји у највећој мери од високе вегетација планиране на слободним површинама. Висока вегетација на платоима може бити постављена са декоративним заштитним решеткама (розетама) и на тај начин неће ометати одвијање манифестација. Декоративна партерна вегетација се планира на улазним правцима и уз главне изложбене објекте. Постојећу вегетацију је потребно сачувати, а поставком новог зеленила (саднице истих или биљака сличних карактеристика, приближно исте зрелости) ствара се атрактиван и пејзажно обогаћен простор који ће као такав посетиоцима омогућити пријатнији боравак.

Зеленило у оквиру општеградских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардинијера и вертикалног озелењавања. Прилазе и улазе у објекте треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом.

Озелењене површине у оквиру комплекса Новосадског сајма и општеградског центра треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клубе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Озелењавање кровних површина вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са префорираним странама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним

листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне оgrade ($h=4\text{ m}$) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – Бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане у Генералном урбанистичком плану, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Уколико се садња високог зеленила планира по ободима парцела, неопходно је извршити укалупљивање кореновог система, како не би дошло до оштећења приликом изградње објеката на суседним парцелама. У овом случају неопходно је и водити рачуна о избору биљних врста, односно планирати врсте ускопирамидалних крошњи или врсте које се могу орезивати.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе на простору обухваћеном овим планом нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, као

ни еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

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

5.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су у складу са условима достављеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на Планом обухваћеном простору налази се Реформаторско-евангелистичко гробље, које је саставни део Просторно културно-историјске целине гробља ван употребе (Римокатоличко, Алмашко, Успенско, Авијатичарско-војно гробље, Русинско, Назаренско, Јеврејско и Реформаторско-евангелистичко) у Новом Саду, утврђене за непокретно културно добро од великог значаја („Службени лист АПВ“, број 25/91).

Мере заштите простора

На подручју обухваћеном Планом, у документацији надлежног завода за заштиту споменика културе нема података о познатим локалитетима са археолошким садржајем.

Обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата Плана да, уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Инжењерско-геолошке карактеристике

На простору у обухвату Плана заступљене су следеће категорије терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо оптерећење износи $1-2 \text{ kg/cm}^2$), где је могућа градња лакших објеката, уобичајених конструкција;
- терен непогодан за градњу (оријентационо оптерећење износи $1,5-0,5 \text{ kg/cm}^2$), где је могућа градња лакших објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање.

Целокупан простор у обухвату Плана налази се у зони утицаја подземних вода на градњу, што значи да се приликом израде техничке документације и извођења радова морају предвидети одговарајућа техничка решења.

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију предметног простора чини:

- преталожен лес; уништена лесна структура, повећан садржај песковите фракције, а у односу на лес, кохезија је смањена.
- старији речни нанос; глиновито-песковит, до извесног степена консолидован.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на простору у обухвату Плана је чернозем на алувијалном наносу – карбонатни.

Климатске карактеристике

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

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума – јули $72,8 \text{ mm/m}^2$ и децембар $58,5 \text{ mm/m}^2$, и два минимума – март $35,3 \text{ mm/m}^2$ и септембар $33,4 \text{ mm/m}^2$, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m^2 .

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

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

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

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје обухваћено Планом се налази у зони 8° MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради очувања и унапређења квалитета животне средине, у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон) и осталим прописима који регулишу ову област, приликом реализације планских решења подразумева се спречавање свих видова загађења.

На простору у обухвату Плана, нису дозвољене активности које би могле да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, загађења земљишта, вибрација, производње отпада и др. штетних утицаја и које би негативно утицале на породично становање у близини обухваћеног простора, али и шире.

Приликом извођења радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Из тог разлога мора се водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији. Изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба да се наруши неопходна проветреност блокова.

У оквиру намена општеградског и линијског центра, као и комплекса Новосадског сајма нису дозвољени пословни садржаји чије делатности угрожавају животну средину у смислу аерозагађења, повећаних нивоа буке, стварања отпадних материја и др., као и садржаји који могу имати негативне ефекте на околно породично становање.

Планиране гараже за путничке аутомобиле, по својој квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима, треба да одговарају функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на стално влажење, погодни за чишћење и прање. Простор изнад подземних/надземних гаража неопходно је партерно уредити.

Реформаторско-евангелистичко гробље, које се налази у границама Плана, односно уз саму границу Новосадског сајма, захтева уређење дефинисањем конзерваторских услова, означавањем заштићених гробних обележја, неговањем постојећег и подизањем новог зеленила, а нарочито зеленог заштитног појаса према околним садржајима. Уређење гробља засниваће се на наслеђеној структури, облику, величини и осталим елементима.

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена

утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 114/08), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Мере заштите ваздуха

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

С обзиром на специфичност простора, близине прометних саобраћајница (Булевар Европе, Хајдук Вељкова, улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Новосадског сајма) очекују се значајне емисије угљенмоноксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух. Управо из тог разлога, посебну пажњу посветити решавању пешачких и бициклистичких кретања, као и проблема недостатка паркинг-места, што ће допринети побољшању квалитета животне средине.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана 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), односно свим важећим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите ваздуха подразумевају:

- успоставити мониторинг ваздуха (праћење аерозагађења реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле – аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди),
- планирати систем саобраћаја и каналисати га према капацитетима саобраћајница,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом,
- при изградњи објеката и паркинг-места постојеће зеленило заштитити техничким мерама заштите,
- успоставити одговарајући систем управљања отпадом како би се спречило ширење непријатних мириса,
- планирати бициклистичке стазе,
- надоместити неопходне зелене површине озелењавањем јавних блоковских површина у што већој мери, чиме ће се побољшати микроклиматски услови предметног простора.

Заштита од буке

На простору у обухвату Плана, доминантан извор буке је друмски саобраћај. Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), односно у складу са важећим прописима који

регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас, чија је функција редукција буке,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15) и др. подзаконским актима из ове области. Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- спречити неконтролисано одлагање отпада,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Правилник о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода („Службени гласник РС“, број 74/11), односно примену свих важећих прописа који регулишу ову област.

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

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине) и технолошке отпадне воде (од чишћења и прања објеката), пре улива у јавну канализациону мрежу, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

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

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

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, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада утврђују се Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14).

На основу планираних капацитета, броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда и постојећег стања на терену, Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад ће дефинисати потребан број контејнера. Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада, неопходно је водити рачуна о приступу возила за

одношење отпада, али и микролокацији која не би требала да угрози подземне инсталације водоводне и енергетске инфраструктуре, као и корење високог зеленила.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивних материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: ТС, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, 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, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Мере заштите од елементарних непогода

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

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и

мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од поплава

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

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09 и 87/18), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05), Закон о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилник о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 03/18), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени гласник СРЈ“, број 08/95) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91).

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор у обухвату Плана спроводиће се директно на основу овог плана.

У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта, што је дефинисано у одељку 10. **ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.**

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу бр. 2. „План намене површина са поделом на просторне целине“ у размери 1:2500 и 3. „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500 дефинисане су намене површина и режими изградње за које се дају општа и специфична правила грађења, као и регулације, спратност, режими изградње, зеленило и заштита простора.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке просторне целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (комплекс Новосадског сајма и општеградски и линијски центри) може се планирати пословни садржаји (из домена терцијарне и кварталне делатности) које не угрожавају становање у непосредном окружењу (услуге најширег спектра делатности, изложбени простори, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном

власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта, угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне пословне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања приземне етаже, последње етаже, поткровне етаже и крова. Свака етажа има само један ниво, а одступања су могућа у приземљу када се планира галерија.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 15 cm изнад коте терена. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту и припадајућој парцели морају бити доступни, без препрека, деци, старима и особама са инвалидитетом.

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

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

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта. Обавезно је постављање заштитне ограде у визуелном и/или звучном смислу.

Могуће је укрупњавање површине пословног простора спајањем мањих јединица. Могућа је подела постојећих већих пословних јединица на мање. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалима усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће пословање и становање у окружењу.

Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Због планираних капацитета изградње, обавезна је изградња гаража испод целе или дела парцеле, како би се задовољили нормативи за обезбеђење потребног броја паркинг-места на парцели у складу

са условима дефинисаним у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура и пододељку 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. На парцели у намени општеградског центра, подземна етажа може заузимати целу парцелу или бити удаљена од границе парцеле.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа димензија $3,5 \times 4$ m односно директним приступом рампом или ауто-лифтом, у оквиру парцеле корисника. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор почиње од грађевинске линије на парцели или може почети од регулационе линије уколико је тако дефинисано у специфичним условима. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама у виду приземне надстрешнице, се одређује у пројекту објекта. Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености и заузетости грађевинске парцеле.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја. Број планираних паркинг-места и планирани број пословних простора на парцели односно у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Број подземних етажа није ограничен, а условљен је обезбеђивањем минимално неопходног броја паркинг-места.

Паркирање је могуће планирати у приземним етажама објеката са дворишне стране.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала и то по нормативу минимум једно место за паркирање бицикла по стану, односно једно место на 70 m^2 нето површине пословног простора. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Број паркинг-места мора бити изграђен у складу са следећим нормативима:

- за пословне садржаје (управна зграда, банка, преузеће, установа и сл.) потребно је обезбедити минимално једно паркинг-место на 70 m^2 нето површине;
- за трговине (робна кућа, шопинг-центар и сл.) потребно је обезбедити минимално 25 паркинг-места на 1000 m^2 нето површине;
- за угоститељске објекте потребно је обезбедити минимално 23 паркинг- места на 100 столица;
- за хотеле, мотеле, хостеле и сл., потребно је обезбедити минимално једно паркинг-место по једној соби;
- за аудиторијум је потребно обезбедити минимално 16 паркинг-места на 100 седишта.

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

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 30 % озелењене, хортикултурно уређене или крошњом засенчене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа намењена гаражирању возила, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

Ограђивање парцела површина осталих намена (осим површина где се ограђивање не дозвољава као и тамо где је Планом другачије утврђено) планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим оградама, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује, а капија се може отворати само ка парцели корисника. Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

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

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са општим и специфичним правилима уређења и грађења дефинисаним овим планом, а за сва остала правила која нису дефинисана Планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте.

Испади на објекту (еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

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

9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. У пододељку 2.1. План регулације површина јавне намене дефинисане су површине јавне намене.

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

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10 %.

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

На графичком приказу број 3. „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500 за површине јавне намене.

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

Планом су утврђена правила уређења и правила грађења за садржаје комплекса Новосадског сајма и општеградског и линијског центра.

За део намене комплекса Новосадског сајма правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

9.4.1. Комплекс Новосадског сајма (П–П+8)

На парцелама бр. 7540/1, 6460, 6458/1 и деловима парцела бр. 10492/2 и 10492/6 налази се комплекс Новосадског сајма, површине 22,75 ха. Сајам је визуелно и функционално подељен на две целине. Општи део или северна целина у функцији је изложбеног простора током већег дела године, док је јужна целина више предвиђена за комерцијалне садржаје због оријентације ка Булевару Европе.

Правила уређења и грађења за објекат у југозападном делу комплекса, биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

Сајамски центар „Мастер“ у Новом Саду, који се налази у северном делу Плана, и који је реализован на основу Урбанистичког пројекта, представља завршену целину, и као такав се задржава у хоризонталном и вертикалном габариту. У оквиру габарита могућа је реконструкција у циљу рационалнијег и функционалнијег коришћења простора за потребе одређених манифестација и садржаја у оквиру комплекса Новосадског сајма.

У северном делу планира се задржавање постојећих хала изграђених уз Улицу Хајдук Вељкову и „Мастер“ центар. Старе изложбене хале у јужном и северном делу, као и приземни објекти у средишњем делу комплекса, задржавају се, уз могућност реконструкције, рушења или изградње нових објеката, спратности ВП–ВП+1, ако се за тим укаже потреба. У делу површина комплекса који је оријентисан ка Булевару Европе планира се изградња нових објеката, као и мултифункционалног објекта, спратности П–П+8, који треба да буде у функцији изложбеног простора за потребе сајма, а мимо сајамских манифестација, објекат може бити у функцији спорта, комерцијалних садржаја, културних и сличних дешавања.

Задржава се простор мањежа, са вежбалиштем за коње и реализованим трибинама, а Планом се дефинишу услови, односно омогућава се његова реконструкција, надоградња, наткривање и изградња топле везе са постојећом халом. Зона изградње дефинисана за простор мањежа, односи се на наткривање и доградњу, а дозвољени индекс заузетости зоне је 100 %. Наткривање реализовати унутар утврђене зоне изградње, а топлу везу обезбедити са постојећим објектом – на графичком приказу број 3 (у даљем тексту: ГП 3) означен бројем 15, који се реконструкцијом може привести потребној намени. У случају

потпуно нове организације простора, изградња објеката ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

Планирани објекти реализоваће се унутар планираних зона изградње, у складу са условима дефинисаним овим планом. С обзиром на то да се ради о специфичним објектима, спратна висина планираних објеката није дефинисана бројем етажа, већ је утврђен висински репер. Планирани објекти у оквиру комплекса сајма не смеју надвисити „Мастер“ центар (висински репер), који се налази на углу улица Браће Поповић и Хајдук Вељкове. Правило се не односи на вишенамениски објекат за коју је дефинисан број етажа.

Зона изградње дефинисана за јужни део комплекса, на ГП 3 означена бројем 10, уз Улицу Новосадски сајам и централни простор јужне зоне, на ГП 3 означен бројем 16), утврђена је за уклањање постојећих хала и за изградњу нових објеката, спратности ВП (П) – ВП+Г(П+1). Осим садржаја везаних за Сајам, у оквиру ових објеката могу се планирати спортски, културни, образовни и комерцијални садржаји. Зона изградње дефинисана уз Улицу Новосадског сајма (на ГП 3 означена бројем 10), омогућава реализацију нових објеката, ако се за тим укаже потреба. Дозвољени индекс заузетости у овој зони је 90 %, уз услов да планирани објекти не буду мањи од 1.200 m², а висина објеката усклађена је са утврђеним висинским репером, односно висина је ограничена на максимално 18 m за део објекта оријентисан на Улицу Новосадског сајма, а 9 m за део објекта оријентисан ка унутрашњости комплекса. У подрумској етажи се планира гаражирање (паркирање) за запослене и кориснике. Избор материјала условиће конструкција планираних објеката. Реализација ових објеката може да буде фазна, а услов је да се зона идејно реши као просторна и архитектонска целина. Број фаза условиће се идејно-архитектонским решењем. Дозвољени индекс изграђености у зони изградње број 16 је 75 %, а спратност условљена максималном висином 13 m, а могућа је изградња једног или више објеката.

У оквиру комплекса највећи део простора заузимају слободне, зелене и партерно уређене површине и површине за изложбе на отвореном. Сваки блок формиран је интерним саобраћајницама. Да би се ови простори плански уредили, неопходно је уклонити постојеће објекте који функционално, обликовно, естетски и конструктивно не задовољавају потребе сајамских манифестација. Могућа је фазна реализација, односно могуће је уредити површину по површину, што подразумева и фазно уклањање постојећих објеката за исту намену. У оквиру ових површина могу да се планирају објекти монтажно-демонтажног карактера, а препоручује се да елементи буду унификовати, односно да се формира модуларни блок који је могуће спајати и на тај начин формирати простор за изложбу. Он може бити затворен или отворен у смислу надстрешнице. Конструкција ових модуларних блокова треба да је лагана, једноставна за манипулацију, монтажу и демонтажу. Подлога је комбинована, делом поплочана, а делом ризла. Планиране слободне површине ће се у већем делу озеленити, али и уредити пешачке комуникације и поставити одговарајући урбани мобилијар. Планиране пешачке површине адекватно поплочати, опремити урбаним мобилијаром, а могуће их је и обогатити елементима

партерног зеленила. Унутар ових површина могућа је и даља надградња, у смислу организације допунских садржаја у време великих приредби.

Паркирање у оквиру комплекса Новосадског сајма се решава у оквиру подземних гаража у оквиру планираних зона изградње (на ГП 3 означених бр. 10, 16 и 17) и на отвореном паркинг-простору у северозадном делу Плана, на углу Булевара Европе и продужетка Улице Новосадског сајма. У оквиру овог простора, у случају потребе за повећаним капацитетима паркирања, може се планирати гаража, спратности По+П+3, уз обавезну израду урбанистичког пројекта.

Интерни саобраћај у комплексу Новосадског сајма се у већем делу задржава, а промене се односе на изградњу нових интерних саобраћајница, углавном у јужној зони Сајма. Постојећа саобраћајница, са две одвојене коловозне траке, продужава се ка западу тако да се изграде две нове коловозне траке ширине 2×7 m, са разделном траком ширине 6 m. Ова саобраћајница повезује садржаје од „Мастер“ центра до планираног вишенаменског објекта. Источно од планираног вишенаменског објекта планирана је изградња коловоза у ширини 7 m. Треба изградити нови коловоз ширине 5,50 m, источно од постојећих хала 12, 13 и 14, и спојити га на постојећу интерну саобраћајницу која је са западне стране истих хала.

На комплексу Новосадског сајма планирају се два контролисана улаза за моторна возила, један је теретни из смера планираног булевара, а други је службени улаз из Улице Бранка Бајића. На улазима поставити монтажне приземне објекте, унутар одређених зона изградње (максимална димензија објекта $6 \text{ m} \times 6 \text{ m}$).

Комплекс Новосадског сајма ће се оградити у деловима где је то потребно. Ограда треба да је транспарентна. С обзиром на то да се комплекс Новосадског сајма граничи са парцелом у намени општеградског и линијског центра и да овај простор треба оградити, нарочиту пажњу треба посветити обликовању ограде у овом делу. Могуће је спојити функције ограђивања и постављања рекламних паноа.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

Правила парцелације

Планом су утврђени следећи елементи за парцелацију Новосадског сајма:

- парцеле бр. 6429/4, 6429/3, 10492/5 и 10492/6 и део парцела бр. 10492/1 и 7540/2 припадају се парцели број 7540/1,

9.4.2. Општеградски и линијски центри

Општеградски и линијски центри планирају се тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Општеградски и линијски центри, као простори

атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, у овом случају пословних садржаја, планира се на делу парцеле број 7540/2, у Улици Новосадског сајма, површине 4.685 m². Парцела намењена општеградском и линијском центру има потенцијала за формирање нових урбаних садржаја и нове силуете града.

На парцели некадашњег хотела „Сајам“ планира се промена намене у намену општеградског и линијског центра и изградња новог пословног објекта, спратности П–П+10. Спратна висина пословног објекта се не ограничава, али је забрањена изградња галерија и међуетажа. Максимални индекс заузетости износи 50 %, а максимални индекс изграђености 5. На графичком приказу број 3. „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500 утврђена је зона изградње објекта и правила парцелације, односно максимално дозвољени индекс заузетости за просторе где је дата зона изградње тако што је дефинисана минимална удаљеност грађевинске линије у односу на регулациону линију или у односу на границу суседне парцеле. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу, а одступања су могућа унутар те зоне. Мимо грађевинске линије могу се пројектовати препусти у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

У оквиру општеградског и линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Од пословних садржаја планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

Обавезна је изградња подземне етаже испод целе парцеле или њеног дела ради гаражирања возила, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребног броја паркинг-места према нормативима датим Планом. Рампу за возила треба лоцирати унутар грађевинске парцеле. Подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу), у случајевима када није дефинисана подземна грађевинска линија, може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле.

У случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, са могућношћу паркирања на крову гараже, у складу са утврђеним урбанистичким параметрима везаних за озелењавање, уз обавезу да се изнад носеће конструкције формирају жардинијере за више растине, да се уреди зелени кров на минимално 30 % парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са важећим прописима.

Правила парцелације

Део парцеле број 7540/2 се намењује за општеградски и линијски центар, део се одваја за комплекс Новосадског сајма, а део за проширење регулације Улице Новосадског сајма.

Начин парцелације и обавезна спајања више грађевинских парцела у једну дефинисана су на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500.

9.5 Правила уређења и грађења за површине јавне намене

9.5.1. Реформаторско-евангелистичко гробље

Реформаторско-евангелистичко гробље је непокретно културно добро – део Просторно културно-историјске целине гробља ван употребе, које се задржава. Гробље је просторно ограничено, нема могућност даљег ширења. Интервенције на овом простору нису велике. Уз обележавање постојећих гробних места, уређење стаза, простор је потребно додатно озеленити, нарочито по ободу, и на тај начин формирати заштитни зелени појас. Постојећа ограда је непримерена намени, па је треба заменити.

Правила парцелације

Парцеле бр. 6459/1, 6459/2 и 6459/3 се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу.

9.5.2. Гаража

Јавна гаража, спратности П+3, капацитета око 550 паркинг-места (110 ПМ/етажи), планира се у северозападном делу комплекса, са приступом из Улице Бранка Бајића, унутар дефинисане зоне изградње. Дозвољени индекс заузетости унутар зоне изградње је 100 %, односно максимални индекс заузетости на парцели је 57 %.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење парцеле, као и израда процене утицаја на животну средину. Препоручују се две или више подземних етажа, а индекс изграђености се не условљава. Остали услови за паркирање и гаражирање возила дати су у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

Планирана јавна гаража треба да задовољи потребе паркирања у овом делу града, али и да се њени капацитети користе за потребе одржавања сајамских манифестација.

Пре реализације гараже и израде урбанистичког пројекта, парцела може бити уређена као отворени паркинг-простор или озелењена и партерно уређена површина.

9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

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

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

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

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

9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање следећих прописа:

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 – др. закон и 92/23 – 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, 128/20 – др. закон и 76/23),

- 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).

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

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

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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Бицикличка стаза мора бити у физичкој денивелацији тако да је бицикличка стаза нижа за 2 cm у односу на пешачку стазу, одвојена ивичњаком који је заобљен на делу до бицикличке стазе радијусом 2 cm, или одговарајућом косином.

Тротоари су минималне ширине 2 m. Бицикличке стазе су минималне ширине 2 m. Минимална ширина коловоза је 3 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

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

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

Објекти у привредним и индустријским 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.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличка 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 пасажера.

Нови колски приступи се не планирају са примарне саобраћајне мреже, односно из улица Браће Поповић, Хајдук Вељкове и Новосадског сајма. Сви могући колски прилази на овим улицама су приказани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“.

Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници пословних објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинг-места одређује се на основу намене и врсте делатности.

Паркирање на јавним површинама је могуће само на местима која су означена на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500.

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.

Изградњу паркинга на јавним површинама извршити у складу са SRPS U.S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

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.

У реализованим урбанистичким блоковима на осталом грађевинском земљишту у којима је евидентан недостатак паркинг-места, препоручује се примена аутоматизованих независних система паркирања (појединачне или двоструке платформе, палетна или регална паркиралишта) као и система за лакше маневрисање и испаркиравање возила са паркинг-места (ротационе или транслаторне платформе). Уколико би дошло до реализације ових система остатак простора на парцели који се користио за паркирање може се искористити за реализацију отворених дечијих игралишта или уређене зелене површине.

Положај објекта јавне гараже и њена зона изградње дефинисани су техничким елементима у простору на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“. Положај објекта гараже у односу на суседне објекте и парцеле мора бити у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

У случају да је потребно, могуће је реализовати гаражу са више подземних етажа у циљу поштовања норматива за паркирање.

Број колских улаза/излаза у гараже треба да буде у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05). Овим правилником дефинисан је број колских улаза и излаза у гараже, тако да је могућа изградња приступа гаражама и ако они нису уцртани на графичким приказима. Ови улази и излази морају бити оријентисани ка саобраћајници унутар комплекса Новосадског сајма.

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

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

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;
- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећања;
- возачи не губе време тражећи паркинг-место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја;
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

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

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

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m^2) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине $3,50 \text{ m}$ за једносмерну улицу, односно $5,50 \text{ m}$ за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као што је приказано на графичком приказу број 3;
- ширина улаза и излаза је минимум $2,5 \text{ m}$ за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места; паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;

- ако се на рампи врши паркирање, онда је њен максимални нагиб 5 %, а ако је у питању обична рампа онда је њен нагиб 15 %; морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног паркинг-места за управно паркирање је минимално $4,8 \times 2,3$ m, а у осталим случајевима се примењује стандард SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају на улазу и излазу;
- у гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;
- степеништа код отворених паркинг-гаража не смеју бити постављена на удаљености већој од 50 m, а код затворених паркинг-гаража, на удаљености већој од 30 m;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали;
- ако се у паркинг-гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, минимална ширина степеништа износи 1,2 m;
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m^3 ваздуха на час на сваки 1 m^2 корисне површине; уисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг-гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

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

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

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

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

Услови за изградњу водоводне мреже

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

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације постављају се 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 bara за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

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

Водоводни прикључци

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

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

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

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за 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 просторији за водомере лоцираном унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже опште 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 опште канализације 250 mm.

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

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

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

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

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту

новопланираног прикључка 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 од 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 мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење колективних стамбених и већих пословних објеката врши се 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, препумпавањем.

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

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина 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, у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

9.6.3. Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити 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. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанице је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме 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 и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

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

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

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

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

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Израда урбанистичког пројекта утврђена је за део комплекса у југозападном делу, у оквиру зоне изградње вишенаменског објекта, у служби изложбеног простора комплекса Новосадског сајма, а ван сајамских приредби у функцији спорта, комерцијалних садржаја,

културних и сличних дешавања. Израда урбанистичког пројекта условљава се за простор мањежа у случају нове организације објекта.

Вишенаменски објекат у оквиру комплекса Новосадског сајма

На графичком приказу број 3 „План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације“ у размери 1:2500 дефинисана је зона изградње за коју је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Зона изградње планираног вишенаменског објекта, дефинисана је у слободнијем облику површине око 1,7 ha. Дозвољени индекс заузетости у оквиру зоне изградње је 75 %, а 25 % је намењено зеленим површинама. Дозвољена висина објекта условљена је тако да се под највишег спрата налази максимално 22 m изнад коте терена, али, ако би архитектонско обликовање или нарочита потреба за акцентовањем одређеног садржаја то захтевала, могућа је у зони планираног булевара и већа спратност до П+8. У оквиру зоне изградње може бити планирано више објекта, а објекат може бити сложене геометрије и садржати више габарита обједињених у јединствену просторну и архитектонску целину. Положај објекта уз значајан градски булевар, Булевар Европе, захтева да се изузетна пажња посвети обликовању.

Имајући у виду положај простора обухваћеног Планом, простора у окружењу, свих урбанистичких параметара, концепцију просторног уређења датим у вишим планским актима, потребе корисника простора, неопходно је пажљиво и детаљно промишљање уређења овог простора, уз баланс социолошких, морфолошких, економских и еколошких аспеката, уз прилагођавање контексту са једне стране и потребама комплекса Новосадског сајма са друге. Због тога се Планом обавезује разрада одређених делова комплекса урбанистичким пројектом, којим ће се прецизније дефинисати површине објекта, положај у оквиру комплекса, спратност, сви урбанистички параметри, саобраћајнице, колски и пешачки прилази, као и партерно уређење.

Део комплекса треба промишљено креирати од архитектонских и урбанистичких елемената, који могу бити различити у зависности од површине, облика и положаја парцеле и изложености сунчевој светлости. Урбанистичким пројектом ће се свеобухватно сагледати просторно-програмске могућности изградње нових објекта у односу на све урбанистичке, просторне, планерске и архитектонске параметре из Плана, али и у односу на економски стратешки развој Града и Новосадског сајма.

Израдом урбанистичког пројекта створиће се услови за просторно, функционално, еколошко и естетско унапређење простора, услови за изградњу атрактивних и мултифункционалних објекта и комплекса. Изградња мултифункционалног објекта у оквиру којих се прожимају различити садржаји на овом месту има значај и за кориснике и за Град у целини.

У оквиру зоне изградње могућа је изградња више објекта у прекинутом низу, слободностојећих или њихова комбинација, све у складу са просторним контекстом и окружењем. Приликом одређивања зона изградње планираних објекта у складу са

наведеним параметрима, потребно је да буду задовољени и други прописани нормативи за изградњу објеката, за његову висинску и хоризонталну регулацију, испоштовани сви услови из закона и правилника који регулишу заштиту од пожара, саобраћајне приступе и стационарање возила, снабдевање и сл.

Паркирање возила се планира у подземној гаражи и то по нормативу датим Планом (најчешће једно паркинг-место на 70 m^2 нето површине пословног простора).

Забрањује се ограђивање простора било каквим врстама оgrade на делу парцеле у оквиру које се планирају озелењене и партерно уређене површине у оквиру комплекса, које представљају и пешачке зоне са урбаним мобилијаром.

Остала општа правила и услови за архитектонско обликовање објеката дата су у пододељцима 9.1. Општа правила, 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање, 9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле и 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром.

Мањез у оквиру комплекса Новосадског сајма

Дозвољени индекс заузетости за нову организациону шему је 75 % површине могуће парцеле, која ће се дефинисати урбанистичким пројектом. Максимална висина објеката је 13 m.

Гаража

Правила уређења и изградње за гаражу, спратности По+П+3, у северозападном делу Плана, дефинисана су у пододељку 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

За изградњу гараже у оквиру комплекса Новосадског сајма, на делу парцеле уз Улицу Бранка Бајића у северозападном делу Плана, на углу Булеvara Европе и продужетка Улице Новосадског сајма, важе иста правила уређења и грађења као за јавну гаражу, дата у пододељку 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. Приступ гаражи се обезбеђује из саобраћајнице управно на Улицу Бранка Бајића. Могуће је планирати приступ и директно из Улице Бранка Бајића, а тачан положај биће утврђен урбанистичким пројектом у односу на функционално, обликовно и конструктивно решење објекта.

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

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

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

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

За потребе заливања и одржавања зеленила омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторне целине за које је утврђена обавеза израда урбанистичког пројекта (одељак 10.).

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године.....	A4
2. План намене површина са поделом на урбанистичке целине	1:2500
3. План саобраћаја, нивелације, регулације и зеленила са режимима изградње и планом парцелације	1:2500
4. План регулације површина јавне намене.....	1:2500
5. План водне инфраструктуре	1:2500
6. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре.....	1:2500
7. Синхрон план.....	1:2500
– Попречни профили улица.....	1:100, 1:200 и 1:300
– Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама.....	A4.

План генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке

приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План генералне регулације комплекса Новосадског сајма 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 генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план и 42/22) и План детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07). у делу за који се доноси овај план.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Урбанистички пројекат сајамског центра „Мастер“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 3/03 и 17/03).

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

Образложење

Законом о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) прописано је да урбанистички план доноси скупштина јединице локалне самоуправе.

Статутом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19) утврђено је да урбанистичке планове доноси Скупштина Града Новог Сада.

Овлашћења за доношење урбанистичких планова садржана су у члану 35. став 8. Закона о планирању и изградњи и члану 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада.

Скупштина Града Новог Сада је на XLII седници од 1. августа 2023. године донела Одлуку о изради плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 35/23).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду обављен је у периоду од 29. августа 2023. године до 12. септембра 2023. године. У току трајања раног јавног увида достављено је двадесет и две примедбе.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 61. седници одржаној 2. новембра 2023. године и 62. седници одржаној 9. новембра 2023. године обавила стручну контролу нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.

Планом генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду обухваћено је 28,36 ha у Катастарској општини Нови Сад I.

Обухваћени простор се налази између улица Бранка Бајића, Браће Поповић, Хајдук Вељкове, Новосадског сајма, Дринске, Лединачке, Футошког пута и Булеvara Европе.

Основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22), којим је обухваћени простор намењен за сајам, гробље и саобраћајне површине.

Од значаја за израду Плана су поред Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године и План генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булеvara у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план и 42/22), којим је обухваћени простор намењен је за комплекс Новосадског сајма и гробље и План детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 41/07), којим су утврђена правила уређења и грађења комплекса Новосадског сајма, Хотела „Сајам“ и Реформаторско-евангелистичког гробља.

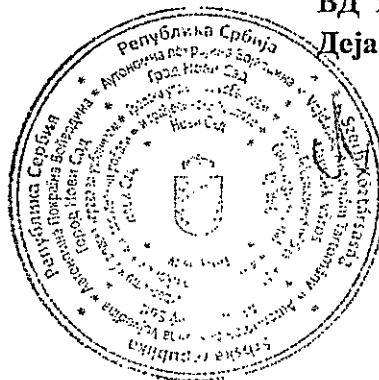
За потребе реализације „Мастер“ центра 2003. године израђен је Урбанистички пројекат сајамског центра „Мастер“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“,

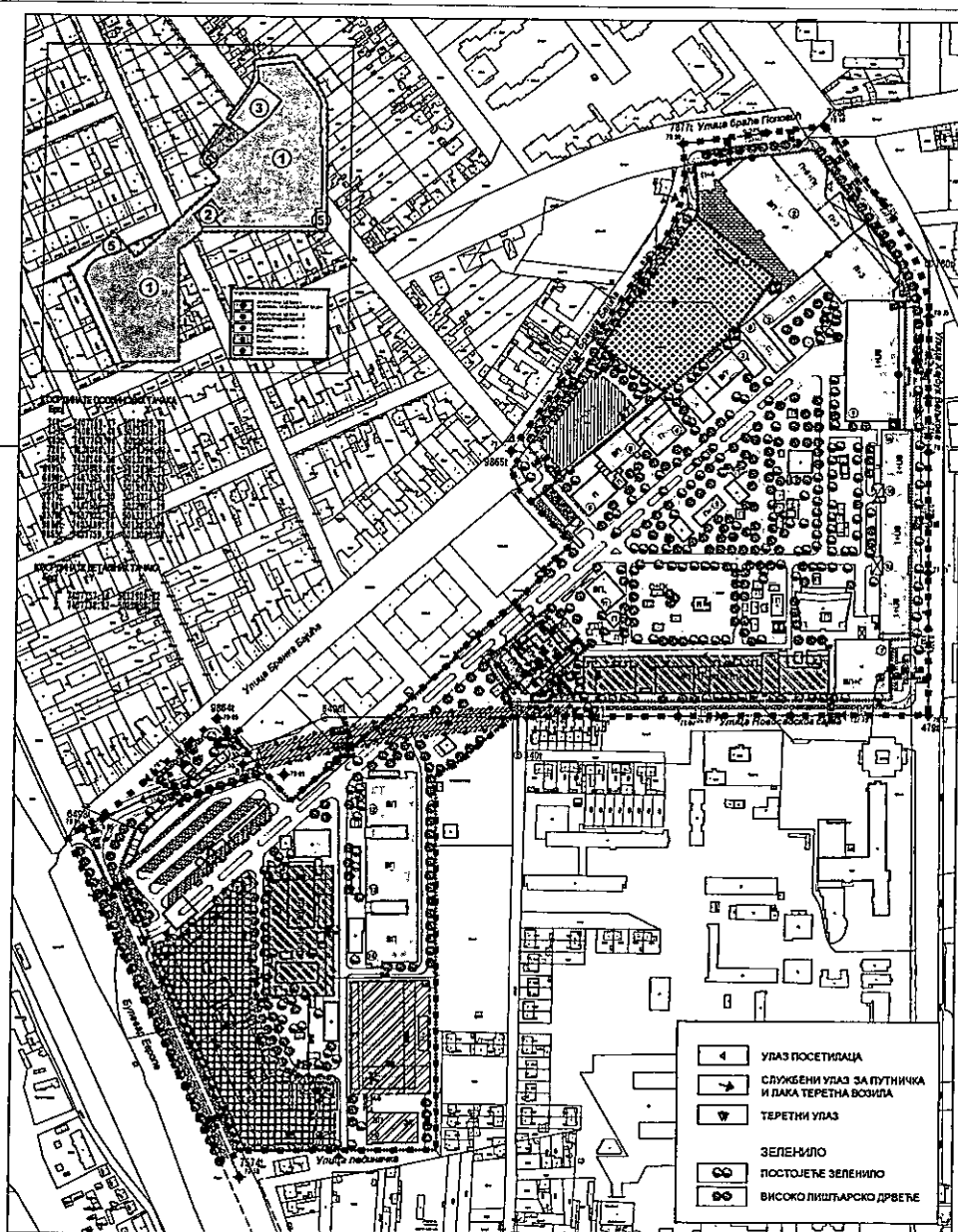
бр. 3/03 и 17/03) којим су створени услови за изградњу изложбене хале у првој фази и пословног центра у другој фази реализације, што је значајно унапредило сајамски простор.

Циљ израде и доношења Плана је преиспитивање важећег планског решења и усклађивање са новим наменама и смерницама утврђеним Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године.

Посебне услове за израду Плана доставили су: Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Лисје“ Нови Сад; Покрајински завод за заштиту природе; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно предузеће „Србијагас“ Нови Сад; „Нови Сад – ГАС“ д.о.о. Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд; Јавно предузеће „Пошта Србије“ Београд; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад; Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад и „Електропривреда Србије“, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић





- НАМЕНА ПОВРШИНА СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ**
- КОМПЛЕКС НОВОСАДСКОГ САЈМА
 - ПОСТОЈЕЋИ ОБЈЕКТИ
 - ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНИХ ОБЈЕКТА
 - ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ВИШЕНАМЕНСКОГ ОБЈЕКТА (обухват изградње урбаног простора)
 - ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ХАЛА, СПОРТСКИХ И УГОСТИТЕЉСКИХ ОБЈЕКТА И ОБЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ САЈАМСКИХ МАНИФЕСТАЦИЈА
 - МАЊЕЖ-ЗОНА РЕКОНСТРУКЦИЈЕ (у случају нове организације обавеза изградње урбаног простора)
 - ВЕЖАЛИШТЕ ЗА КОЊЕ
 - СЛОБОДНЕ, ПАРТЕРНО УРЕЂЕНЕ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ И ПОВРШИНЕ ЗА ИЗЛОСКЕ НА ОТВОРЕНОМ
 - МАНИПУЛАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
 - ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР
 - ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНОГ ПОСЛОВНОГ ОБЈЕКТА У НАМЕНИ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА
 - ПРОТИВПОЖАРНИ ПЛАТО
 - ОКВИРНА ЗОНА СВЕЛЕПЕНЕ И ПАРТЕРНО УРЕЂЕНЕ КРОВНЕ ПОВРШИНЕ

- ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ**
- ПЛАН САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ, РЕГУЛАЦИЈЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА РЕЖИМИМА ИЗГРАДЊЕ И ПЛАНОМ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ**
- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ
 - РЕФОРМАТОРСКО-ЕВАНГЕЛИСТИЧКО ГРОБЉЕ
 - ЗОНА ИЗГРАДЊЕ ПЛАНИРАНЕ ГАРАЖЕ
 - САОБРАЋАЈ
 - КОЛПОВОЗ
 - ВИЦИЈИСТИЧКА СТАЗА
 - ПАРКИНГ
 - ДРУМСКИ ОБЈЕКАТ
 - ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
 - ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 20 КВ/0,4 КВ - СТАЊЕ
 - ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА 20 КВ/0,4 КВ - ПЛАН (ОРИЕНТАЦИОНИ ПОСКОЈАЛ)
 - БРОЈОПЗНАКА ОБЈЕКТА ИЛИ ПЛАНИРАНЕ ЗОНЕ ИЗГРАДЊЕ У ОКВИРУ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА
 - ПЛАНИРАНА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ
 - ОБАВЕЗНО ОБЈЕДИЊАВАЊЕ ПАРЦЕЛА
 - ГРАЂЕВИНСКА ЛИНИЈА (ЗОНА ИЗГРАДЊЕ)
 - ЛИНИЈА РАЗГРАНИЧЕЊА СПРАТНОСТИ
 - ОБАВЕЗНА ИЗГРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА
 - ИЗГРАДА ОБЈЕКТА СЕ ПЛАНИРА ПОД СПЕЦИФИЧНИМ УСЛОВИМА
 - РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
 - ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
 - ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

ПРЕД СЕДНИЦОМ КОМУНИТЕТНЕ ГРАДНЕ НОВОГ САЈМА ЛЕГЕНА МАРИНОВИЋ РАДОЈИЧЕВИЋ		Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3/II	
НАМЕНА ПЛАНА	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ	НАМЕНА ДРУГЕ	НАМЕНА ТРЕЋЕ
ОДЛУЧЕЊЕ УРБАНИЗАМ	на 15. децембра 2023. године, број 100/23	НАМЕНА ДРУГЕ	НАМЕНА ТРЕЋЕ
ОПРЕДЕЉИВАЊЕ	А. ДЕКАВИЋ, др. инж. град. инж. Б. ДЕКАВИЋ, др. инж. град. инж. В. ДЕКАВИЋ, др. инж. град. инж.	НАМЕНА ДРУГЕ	НАМЕНА ТРЕЋЕ
ПОСРЕДНИК	С. ДЕКАВИЋ, др. инж. град. инж.	НАМЕНА ДРУГЕ	НАМЕНА ТРЕЋЕ
ДИРЕКТОР	Д. ДЕКАВИЋ, др. инж. град. инж.	НАМЕНА ДРУГЕ	НАМЕНА ТРЕЋЕ
Датум	1.1.2023.	Датум	01.2024.
Скала	1:2500	Скала	1:2500
Лист	3	Лист	3

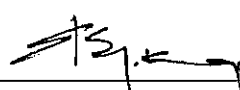
На основу члана 27. став 2. тачка 4. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС”, број 32/19),

ИЗЈАВЉУЈЕМ ДА ЈЕ НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ:

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

- ПРИПРЕМЉЕН И УСКЛАЂЕН СА ИЗВЕШТАЈЕМ О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ.

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА




У Новом Саду, 17.01.2024. године

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
КОМИСИЈА ЗА ПЛАНОВЕ
Број: V-35-896/23
Дана: 09.11.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ИЗВРШЕНОЈ СТРУЧНОЈ КОНТРОЛИ НАЦРТА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ,
ПРЕ ИЗЛАГАЊА НА ЈАВНИ УВИД

Стручна контрола Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, обављена је на 61. седници Комисије за планове одржаној 02.11.2023. године и на 62. седници Комисије за планове одржаној 09.11.2023. године са почетком у 09,00 часова, у згради ЈП „Урбанизам“ Булевар цара Лазара број 3, у свечаној сали „Милош Савић“ на трећем спрату.

61. седници су присуствовали: Радоња Дабетић, председник Комисије, Милан Ковачевић, Радосав Шћепаковић, Васо Кресовић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

62. седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Радосав Шћепаковић, Васо Кресовић, Иван Бракочевић, чланови Комисије и Нада Милић, секретар и члан Комисије за планове.

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

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

Да је Одлука о изради плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, усвојена на XLII седници од 01. августа 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/23) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 29. августа до 12. септембра 2023. године

Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 61. седници одржаној 02.11.2023. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду и том приликом донела посебан Закључак број V-35-896/23 у коме је констатовала да су потребне следеће корекције:

- Комисија за планове сматра да је потребно преиспитати могућност корекције планског решења, у складу са усменим предлогом представника Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, тако да се дуж Улице Бранка Бајића формира јавна гаража као засебна целина;
- Такође, потребно је преиспитати нормативе и услове за паркирање за комплекс Новосадског сајма;
- Преиспитати услове за формирање грађевинске парцеле за Новосадски сајам и евентуално предвидети могућност формирања комплекса на више парцела. Кориговати неусаглашеност услова парцелације са графичких приказа бр. 3 и 4;
- Кориговати графички приказ тако да се дода спратност планираног објекта уз Булевар Европе и Лединачку улицу;
- Допунити легенду графичког приказа број 3 са шрафурама које недостају као и бројевима објеката у оквиру комплекса Новосадског сајма;
- Котирати планиране габарите и зоне изградње у деловима који недостају у графичком приказу број 3;
- На истом графичком приказу нису приказани елементи којима се дефинише мрежа саобраћајница унутар комплекса Новосадског сајма а иста представља услове којима се дефинишу габарити планираних објеката.

На 62. седници одржаној 09.11.2023. године Комисија је наставила разматрање Нацрта плана, и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма 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, 52/21 и 62/23), али да је неопходно извршити додатне корекције.

Комисија за планове сматра да је потребно овим планским документом ставити ван снаге Урбанистички пројекат сајамског центра „Мастер“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 03/2003 и 17/2003) јер је исти реализован а сада није у складу са овим Нацртом плана. У тексту Нацрта плана у делу „9.4.1. Комплекс Новосадског сајма (П-П+8)“ у поднаслову „Правила парцелације“ потребно је брисати другу алинеју а све у складу са ставом обрађивача изнетим усмено на 62. седници.

Допунити легенду графичког приказа број 3 са шрафурама које недостају (нпр. простор мањежа). Комисија за планове сматра да је потребно допунити и кориговати Нацрт плана тако да се даје могућност саобраћајног приступа јавној гаражи и директно са Улице Бранка Бајића.

Комисија за планове сматра да је потребно брисати део текста Нацрта плана у делу „9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање“ поднаслов „Обликовање поткровне етаже“ имајући у виду да се на графичком приказу ни за један планирани објект не дефинише формирање поткровне етаже.

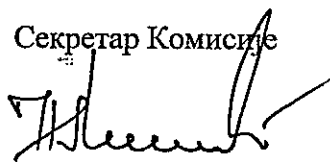
Након корекција и усаглашавања са ставовима Градске управе за прописе, Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду може се упутити у даљи поступак доношења плана, у складу са чланом 50. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09-исправка, 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, 52/21 и 62/23).

Овај Извештај је саставни део Записника са 62. седнице Комисије за планове од 09.11.2023. године.

Извештај доставити:

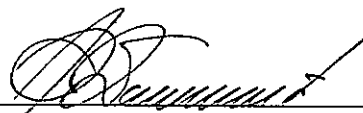
1. ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад
2. Градској управи за грађевинско-земљиште и инвестиције
3. Градској управи за урбанизам и грађевинске послове
4. Члану Градског већа за управу, прописе и урбанизам
5. Архиви

Секретар Комисије



Нада Милић, дипл.инж.арх.-мастер

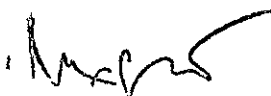
Председник Комисије



Радоња Дабетић, дипл.инж.арх

ВД 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-35-896/23
Дана: 28.12.2023. године
НОВИ САД

ИЗВЕШТАЈ
О ОБАВЉЕНОМ ЈАВНОМ УВИДУ У НАЦРТ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КОМПЛЕКСА НОВОСАДСКОГ САЈМА
У НОВОМ САДУ

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада, на 70. (јавној) седници која је одржана дана 28.12.2023. године у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, у плавој сали на I спрату, са почетком у 9,00 часова, разматрала је Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.

70. (јавној) седници присуствовали су: Радоња Дабетић, председник Комисије, Зоран Вукадиновић, Радосав Шћепановић, Иван Бракочевић, Васо Кресовић, Милан Ковачевић, чланови Комисије и секретар и члан Комисије Нада Милић.

Одлука о изради плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, усвојена је на XLII седници од 01. августа 2023. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 35/23) са Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду на животну средину.

Концептуални оквир плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду био је на раном јавном увиду у периоду од 29. августа до 12. септембра 2023. године.

Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, израдило је Јавно предузеће "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

На 61. седници одржаној 02.11.2023. године Комисија за планове започела је стручну контролу Нацрта плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду и том приликом донела посебан Закључак број V-35-896/23 у коме је констатовала да су потребне следеће корекције:

- Комисија за планове сматра да је потребно преиспитати могућност корекције планског решења, у складу са усменим предлогом представника Градске управе за грађевинско земљиште и инвестиције, тако да се дуж Улице Бранка Бајића формира јавна гаража као засебна целина;
- Такође, потребно је преиспитати нормативе и услове за паркирање за комплекс Новосадског сајма;
- Преиспитати услове за формирање грађевинске парцеле за Новосадски сајам и евентуално предвидети могућност формирања комплекса на више парцела. Кориговати неусаглашеност услова парцелације са графичких приказа бр. 3 и 4;
- Кориговати графички приказ тако да се дода спратност планираног објекта уз Булевар Европе и Лединачку улицу;
- Допунити легенду графичког приказа број 3 са шрафурама које недостају као и бројевима објеката у оквиру комплекса Новосадског сајма;

- Котирати планиране габарите и зоне изградње у деловима који недостају у графичком приказу број 3;
- На истом графичком приказу нису приказани елементи којима се дефинише мрежа саобраћајница унутар комплекса Новосадског сајма а иста представља услове којима се дефинишу габарити планираних објеката.

На 62. седници одржаној 09.11.2023. године Комисија је наставила разматрање Нацрта плана, и том приликом констатовала да је текст за Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма 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, 52/21 и 62/23), али да је неопходно извршити додатне корекције.

Комисија за планове је том приликом констатовала да је потребно овим планским документом ставити ван снаге Урбанистички пројекат сајамског центра „Мастер“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 03/2003 и 17/2003) јер је исти реализован а сада није у складу са овим Нацртом плана.

У тексту Нацрта плана у делу „9.4.1. Комплекс Новосадског сајма (П-П+8)“ у поднаслову „Правила парцелације“ потребно је брисати другу алинеју а све у складу са ставом обрађивача изнетим усмено на 62. седници.

Допунити легенду графичког приказа број 3 са шрафурама које недостају (нпр. простор мањежа).

Комисија за планове сматра да је потребно допунити и кориговати Нацрт плана тако да се даје могућност саобраћајног приступа јавној гаражи и директно са Улице Бранка Бајића.

Комисија за планове сматра да је потребно брисати део текста Нацрта плана у делу „9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање“ поднаслов „Обликовање поткровне етаже“ имајући у виду да се на графичком приказу ни за један планирани објект не дефинише формирање поткровне етаже.

Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду изложен је на јавни увид у периоду од 22. новембра 2023. године до 21. децембра 2023. године (чије је оглашавање објављено у листу "Дневник" од 22. новембра 2023. године). У току јавног увида достављене су 3 (три) примедбе и 3 (три) мишљења.

Након спроведеног јавног увида, Комисија за планове је на 70. (јавној) седници, одржаној 28.12. 2023. године, (чије оглашавање је објављено заједно са текстом огласа за јавни увид) разматрала Извештај обрађивача плана о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду. У току јавног дела седнице подносиоцима примедби омогућено је додатно образложе своје примедбе. У затвореном делу седнице, Комисија је констатовала да су у току јавног увида поднете 3 (три) примедбе и 3 (три) мишљења на Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.

Примедбе и мишљења су доставили:

1. Милан Стокић, Нови Сад;
2. Невен Квргић, Бранка Бајића 11, Нови Сад;
3. Вишња Шпољарић, Марика Јовић, Естер Варга, Јела Цветковић, Иво Николић и Елвира и Милош Обрадовић путем пуномоћника Адвокатске канцеларија Вигњевић, Фрушкогорска 6, Нови Сад;
4. Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду;
5. Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру и
6. Покрајински завод за заштиту природе.

Примедба број 1:

(Подносилац: Милан Стокић)

Подносилац примедбе моли за појашњење одлуке да део саобраћајнице, посебно вијадукта прелази преко 2 различите приватне парцеле у улици Бранка Бајића, на којима се налазе стамбене зграде као и већ постојеће саобраћајнице и паркинг места. У примедби се наводи „трошкови оваковог решења вишеструко превазилазе трошкове израде саобраћајнице кроз парцелу Новосадског сајма, чиме би се избегли трошкови изградње вијадукта. И ако то све није довољно, овим планом директно негативно утичете на квалитет живота неколико стотина Новосађана.”

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

Примедба број 2:

(Подносилац: Невен Квргић)

Подносилац примедбе подноси примедбу на план и локацију вијадукта и моли да се иста узме у разматрање. Сматра да би вијадукт својим изгледом непотребно нарушио изглед простора и директно утицао на живот немалог броја грађана Новог Сада.

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

Примедба број 3:

(Подносилац: Вишња Шпољарић, Марика Јовић, Естер Варга, Јела Цветковић, Иво Николић и Елвира и Милош Обрадовић путем пуномоћника Адвокатске канцеларија Вигњевић)

Подносиоци примедбе су власници објеката у Улици Дринској, на самој оквирној граници обухвата Плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду.

Оквирна граница обухвата плана прелази преко парцеле број 7542 до парцеле број 7549 (све КО Нови Сад I) на којима је предвиђен продужетак улице Новосадског сајма, тако да се део тих парцела издваја за јавну површину.

„Одмах уз наведене парцеле, односно парцеле од 7542 до 7549 КО Нови Сад I, предложеним планом предвиђена је изградња општеградског центра – пословних објеката спратности од П до П+10, на простору данашњег хотела 'Сајам'. Такође, почев од парцеле број 7547 па преко свих парцела у низу на том локалитету закључно са парцелом 7542 КО Нови Сад I, предвиђена је изградња друмског објекта-надвожњака који прелази преко наведених парцела и даље излази на Улицу Бранка Бајића и касније Булевар Европе. Оваква планска решења која се тичу изградње општеградског центра и надвожњака су за подносиоце примедби неприхватљива из више разлога.”

За изградњу објекта, спратности П+10, у оквиру намене општеградског центра, подносиоци примедбе наводе да се висок објекат не уклапа у околину која је искључиво приземна, у амбијентално окружење и постојећи концепт живљења. Такође се наводи да ће бити заклоњен поглед, бити изгубљено право на приватност и смањена вредност неркретнина. Подносиоци примедбе истичу да ће надвожњак онеспособити њихове парцеле за коришћење и апсолутно их обезвредити.

Наводи се да предложени надвожњак на начин како је приказан на плану излази из обухвата Плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду и практично се преклапа са другом наменом другог плана, које се овим планом уопште не мења.

Комисија за планове сматра да је примедба делом неоснована, а делом се не прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљење број 1:

(Подносилац: Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.)

Подносилац констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
2. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта,
3. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
4. Могућности евакуације и спасавања људи.

Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче Мера заштите од пожара и експлозија, и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Комисија за планове сматра да је Примедба- Мишљење делимично неосновано, а делимично се прихвата, уз образложење обрађивача наведено у Извештају о спроведеном јавном увиду.

Мишљење број 2:

(Подносилац: Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру)

Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру нису имали примедбе на Нацрт плана.

Мишљење број 3:

(Подносилац: Покрајински завод за заштиту природе)

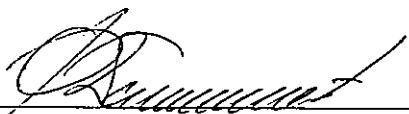
Покрајински завод за заштиту природе констатује у мишљењу да су услови заштите природе инкорпорирани у оквиру одговарајућих поглавља Нацрта планског документа.

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

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

Овај Извештај је саставни део Записника са 70. седнице Комисије за планове од 28.12.2023. године.

ПРЕДСЕДНИК КОМИСИЈЕ



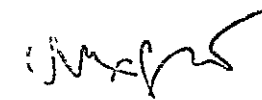
Радоња Дабетић, дипл.инж.арх.

ЧЛАНОВИ КОМИСИЈЕ:

1. Зоран Вукадиновић, дипл.инж.саоб. _____
2. Иван Бракочевић, дипл.инж.арх. _____
3. Радосав Шћепановић, дипл.инж.арх. _____
4. Васо Кресовић, дипл.инж.арх. _____
5. Милан Ковачевић, дипл.инж.арх. _____
6. Нада Милић, дипл.инж.арх.мастер _____

ВД Начелника

Градске управе за урбанизам и грађевинске послове



Дејан Михајловић



ЈП "УРБАНИЗАМ"
ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ НОВИ САД, БУЛЕВАР ЦАРА ЛАЗАРА 3/II

Телефон: +381 21 48-02-199, факс: +381 21 455-395

E-mail: office@nsurbanizam.rs

www.nsurbanizam.rs

Дана: 25.12.2023.године

ИЗВЕШТАЈ
о спроведеном јавном увиду
у Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду

Градоначелник Града Новог Сада донео је дана 20.11.2023. године, закључак број: 35-896/2023-II, да се утврђује Нацрт плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду, излаже на јавни увид у трајању од 30 дана и то од 22. новембра 2023. године до 21. децембра 2023. године, сваког радног дана, у холу зграде ЈП "Урбанизам", Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар цара Лазара 3, у времену од 9,00 до 14,00 часова, као и у просторијама Месне заједнице „Детелинара“, Нови Сад, Улица браће Поповић број 4.

У остављеном року за достављање примедби, предлога и сугестија стигле су три примедбе и два мишљења. Примедбе и мишљења су доставили:

1. Милан Стокић, Нови Сад;
2. Невен Квргић, Бранка Бајића 11, Нови Сад;
3. Вишња Шпољарић, Марика Јовић, Естер Варга, Јела Цветковић, Иво Николић и Елвира и Милош Обрадовић путем пуномоћника Адвокатске канцеларија Вигњевић, Фрушкогорска 6, Нови Сад;
4. Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду;
5. Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру.

Примедба број 1:

(Подносилац: Милан Стокић)

Подносилац примедбе моли за појашњење одлуке да део саобраћајнице, посебно вијадукта прелази преко 2 различите приватне парцеле у улици Бранка Бајића, на којима се налазе стамбене зграде као и већ постојеће саобраћајнице и паркинг места. У примедби се наводи „трошкови оваковог решења вишеструко превазилазе трошкове израде саобраћајнице кроз парцелу Новосадског сајма, чиме би се избегли трошкови

121

изградње вијадукта. И ако то све није довољно, овим планом директно негативно утичете на квалитет живота неколико стотина Новосађана.”

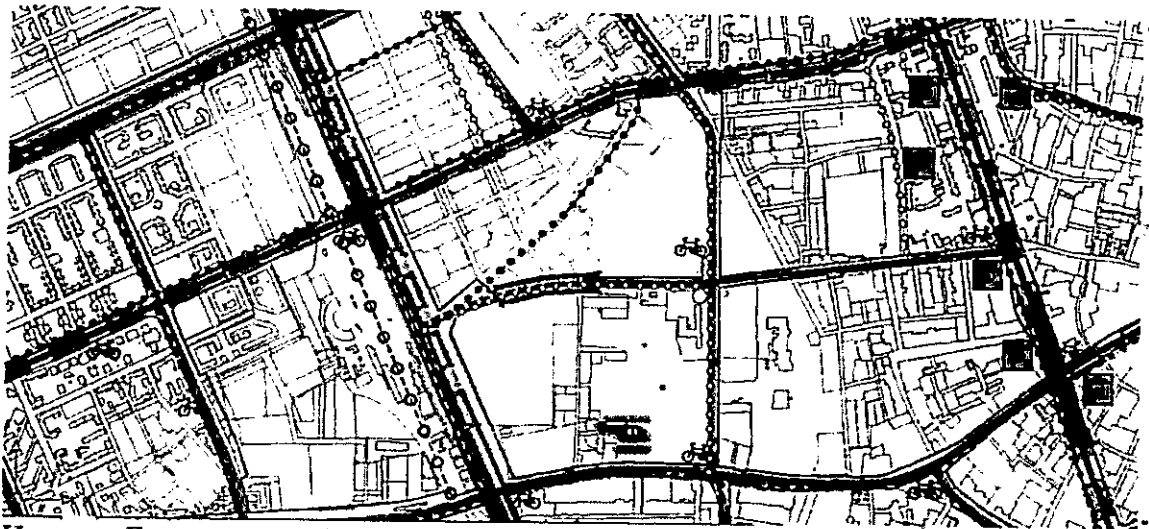
Примедба је неоснована

Образложење:

Примедба је неоснована, с обзиром на то да се вијадукт у делу над парцелама у Улици Бранка Бајића налази ван обухвата Нацрта плана.

Вијадукт (надвожњак) је планиран планом вишег реда, тј. ГЕНЕРАЛНИМ УРБАНИСТИЧКИМ ПЛАНОМ ГРАДА НОВОГ САДА ДО 2030. ГОДИНЕ („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 33/22) што се може видети и на следећој слици 1:

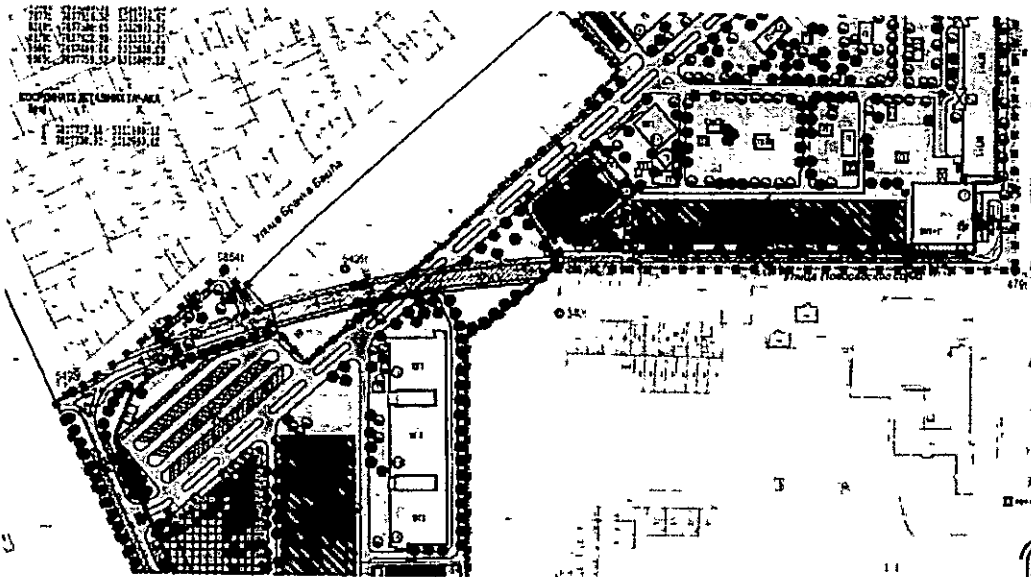
Слика 1.



Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030.године

У складу са Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године вијадукт је планиран у Нацрту плана (слика 2).

Слика 2.



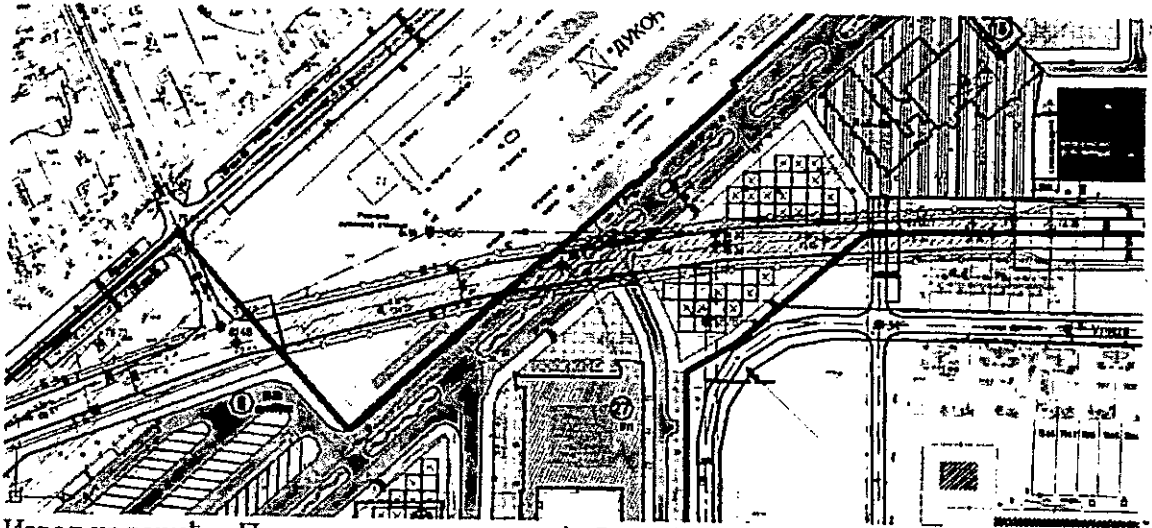
Извод из Нацрта плана

DM

Самим тим предметни план не може укинути предметни вијадукт па се примедба и због наведеног разлога, сматра неоснованом.

Међутим, треба рећи да је предметни вијадукт планиран и пре горе наведеног ГУП-а, односно још у ПЛАНУ ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 41/07) из 2007. године што се може видети на наредној слици:

Слика 3



Извод из важећег Плана детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду

Овде треба напоменути да је и пре горе наведеног плана планиран предметни вијадукт јер је улица Новосадског сајма изведена са 4 саобраћајне траке и у садашњем стању се скоро слепо завршава код хотела „Сајам“.

Са саобраћајног становишта вијадукт има потпуно оправдање јер се у случају повезивања улице Новосадског сајма са Булеваром Европе преко надвожњака очекује око 1.200 возила по смеру у вршном сату. То је искоришћење капацитета око 55% што се сматрам оправданим за изградњу и експлоатацију. Овај број возила се очекује у планском периоду када се не одржавају сајамске приредбе.

Такође треба рећи да изградња планираног надвожњака неће утицати на објекте у окружењу јер је он планиран пуно времена пре њих, па се очекује да се околни објекти прилагоде њему, а не он њима.

Његова изградња повећава густину саобраћајне мреже Новог Сада и утиче на смањење времена путовања и укупних губитака на њој. Поред овога он повећава атракцију објеката који се налазе или ће се налазити у околини улице Новосадског сајма. Он омогућава и директну везу улице Новосадског сајма на Булевар Европе. У случају да се улица Новосадског сајма не продужи, у планском периоду може доћи ће до загушења улице Хајдук Вељкове као и саме улице Новосадског сајма које имају ограничен капацитет и које већ и у постојећем стању функционишу са ниским нивоом услуге.

М

Примедба број 2:

(Подносилац: Невен Квргић)

Подносилац примедбе подноси примедбу на план и локацију вијадука и моли да се иста узме у разматрање. Сматра да би вијадукт својим изгледом непотребно нарушио изглед простора и директно утицао на живот немалог броја грађана Новог Сада.

Примедба је неоснована

Образложење:

Образложење је исто као код примедбе број 1.

Примедба број 3:

(Подносилац: Вишња Шпољарић, Марика Јовић, Естер Варга, Јела Цветковић, Иво Николић и Елвира и Милош Обрадовић путем пуномоћника Адвокатске канцеларија Вигњевић)

Подносиоци примедбе су власници објеката у Улици Дринској, на самој оквирној граници обухвата Плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду. Оквирна грађница обухвата плана прелази преко парцеле број 7542 до парцеле број 7549 (све КО Нови Сад I) на којима је предвиђен продужетак улице Новосадског сајма, тако да се део тих парцела издваја за јавну површину.

„Одмах уз наведене парцеле, односно парцеле од 7542 до 7549 КО Нови Сад I, предложеним планом предвиђена је изградња општеградског центра – пословних објеката спратности од П до П+10, на простору данашњег хотела 'Сајам'. Такође, почев од парцеле број 7547 па преко свих парцела у низу на том локалитету закључно са парцелом 7542 КО Нови Сад I, предвиђена је изградња друмског објекта-надвожњака који прелази преко наведених парцела и даље излази на Улицу Бранка Бајића и касније Булевар Европе. Оваква планска решења која се тичу изградње општеградског центра и надвожњака су за подносиоце примедби неприхватљива из више разлога.”

За изградњу објекта, спратности П+10, у оквиру намене општеградског центра, подносиоци примедбе наводе да се висок објекат не уклапа у околину која је искључиво приземна, у амбијентално окружење и постојећи концепт живљења. Такође се наводи да ће бити заклоњен поглед, бити изгубљено право на приватност и смањена вредност неркретнина. Подносиоци примедбе истичу да ће надвожњак онеспособити њихове парцеле за коришћење и апсолутно их обезвредити.

Наводи се да предложени надвожњак на начин како је приказан на плану излази из обухвата Плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду и практично се преклапа са другом наменом другог плана, које се овим планом уопште не мења.

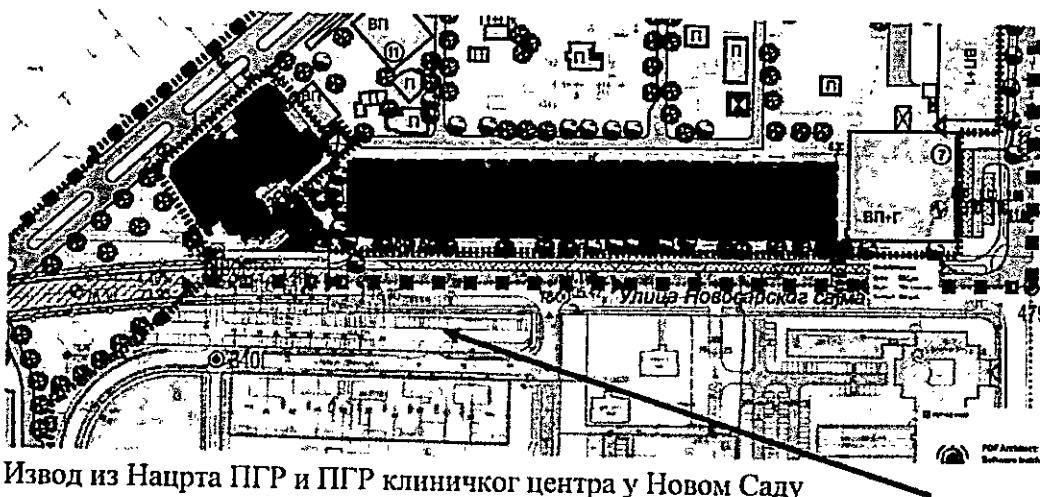
Handwritten mark

Примедба се делом не прихвата, а делом је неоснована

Образложење:

Предметне парцеле бр. 7542, 7543, 7544, 7545, 7546, 7547, 7548 и 7549 (све КО Нови Сад I) које се наводе у пријемби делом су намењене за јавну саобраћајну површину (према Нацрту Плана генералне регулације комплекса Новосадског сајма у Новом Саду) а делом за јавну саобраћајну површину и јавни паркинг (Према Плану генералне регулације клиничког центра у Новом Саду („Службени листи Града Новог Сада” број 10/21).

Слика 4.



Извод из Нацрта ПГР и ПГР клиничког центра у Новом Саду

Примедба се не прихвата у делу који се односи на планирање општеградског центра, односно на планирање објекта спратности до П+10. Смернице за планирање општеградског центра у оквиру специјализованог центра дати су у Генералном урбанистичком плану града Новог Сада до 2030.године у којем се наводи „Пожељно је да се у оквиру ове намене планирају и садржаји општеградског центра како би се обезбедило нужно повезивање специјализованих центара са системом центара и структуром града у целини.” Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Нови репери се планирају с циљем остварења међусобног просторног дијалога, без нарушавања вредних и постојећих доминантних репера и визура, а такође својим положајем и обликом наглашава и маркантни саобраћајни правац. Постојање приземних објеката у ширем окружењу, или објеката нижих спратности, не искључује могућност планирања висинских репера на одабраним локацијама. Планирање пословног објеката високе спратности, на којој је планирана намена општеградски центар и на којој су утврђени урбанистички параметри у складу са Генералним урбанистичким планом, представља функционални и обликовни одговор на непосредно окружење и планиране намене.

Образложење за изградњу надвожњака је исто као код примедбе број 1.

Мишљење број 1:

(Подносилац: Министарство унутрашњих послова, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду.)

Подносилац констатује да текст плана, поред услова прописаних посебним законом који уређује област градње и уређења простора, у погледу Мера заштите од пожара и експлозија, треба да садржи:

1. Изворишта снабдевања водом и капацитет градске водоводне мреже који обезбеђују довољне количине воде за гашење пожара;
2. Приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објекта,
3. Безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката или њихово пожарно одвајање,
4. Могућности евакуације и спасавања људи.

Такође, подносилац наводи законску и другу регулативу која се тиче Мера заштите од пожара и експлозија, и образлаже процедуру везану за мере заштите приликом издавања локацијских услова.

Примедба- мишљење је делимично неосновано, а делимично се прихвата.

Образложење:

Примедба је неоснована у делу имплементације противпожарних услова за локалитете Измена и допуна плана, пошто не представља мишљење имаоца јавних овлашћења, него пројектанске услове који ће се спроводити у складу са Законом о заштити од пожара („Сл. гласник РС”, бр. 111/09 и 87/18) у току израде пројектне документације.

Примедба се прихвата у делу иновирања и допуне законске регулативе која се тиче мера заштите од пожара и експлозија.

У складу са тим, важећа регулатива биће имплементирана у одељку 7. „МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА” – „Мере заштите од пожара”.

Мишљење број 2:

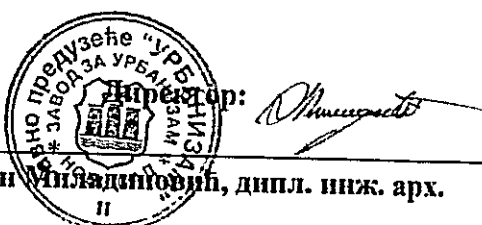
(Подносилац: Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру)

Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру нису имали примедбе на Нацрт плана.

Руководилац израде плана:

Мр Вања Вукадиновић Ђурић, дипл. инж. арх.




Душан Вукадиновић, дипл. инж. арх.