

НАЦРТ

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 ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЈАНКА ВЕСЕЛИНОВИЋА, СТЕВАНА МОКРАЊЦА, ХАЦИ РУВИМОВЕ И ВЕСЕЛИНА МАСЛЕШЕ У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћено је подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, површине од 21,54 ha.

Генералним урбанистичким планом града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), обухваћени простор се намењује вишепородичном становању, општеградском центру, средњој школи и саобраћајним површинама. У оквиру ове стамбене зоне планирани су и обавезни садржаји јавних служби (предшколска установа и основна школа).

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници, 7. априла 2017. године.

Плански основ за израду Плана је 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, 42/22 и 10/24 – др. план) (у даљем тексту: План генералне регулације), којим је највећи део обухваћеног простора намењен вишепородичном становању, а преостале површине су намењене јавним службама (предшколској установи, основној и средњој школи), саобраћајним површинама и аутоматској телефонској централи.

Планом генералне регулације је утврђено да је за обухваћени простор основ за реализацију план детаљне регулације.

Поред Плана генералне регулације од значаја за израду Плана су и Генерални урбанистички план и План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04), који је у моменту израде овог плана, био важећи плански основ за обухваћено подручје.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНОВА ВИШЕГ ХИЈЕРАРХИЈСКОГ РЕДА

2.1. Извод из Генералног урбанистичког плана

„Становање

Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). Поред објеката за становање, ова намена подразумева и објекте и површине за задовољење свакодневних и дела повремених потреба становника (јавне службе локалног нивоа опслуживања, централне функције локалног нивоа...). Такође, ова намена обухвата и просторе разноврсних делатности које нису у супротности са функцијом становања (пословно-комерцијалне и друге делатности).

(...)

Вишепородично становање

На просторима вишепородичног становања издваја се неколико специфичних типологија, карактеристичних по времену настанка, положају, структури, начину изградње и сл., према чему су утврђени и општи услови – смернице уређења.“

(...)

Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те

висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.

Булевар Европе

Један од значајнијих праваца, новоформирани Булевар Европе, издваја изузетно широка регулација саобраћајнице. Из тог разлога, објекти уз регулацију су функцијом, а и формом, више усмерени на блокове чији су саставни део. Фронт булевара фомира се у складу са околним наменама и функцијама, уз могућности које обезбеђује позиција на правцу булевара.

Разликује се неколико просторних сегмената. Сегмент између Булевара цара Лазара и Футошке улице (без режијских саобраћајница) са објектима функционално оријентисаним ка Булевару, на већим парцелама. У наставку, према северу, регулација се знатно шири те се комуникација између наспрамних садржаја губи. Од Улице Бранка Бајића до Корнелија Станковића објекти, грађени на мањим парцелама, формирају затворене блокове, уз интензивно коришћење зелених површина унутар регулације Булевара. Следећи сегмент обухвата блокове Старе Детелинаре, са шематски постављеним објектима на јавним заједничким површинама, у зеленилу. На потезу уз западну регулацију могу се остварити просторни репери значајне спратности.

Вишепородично становање средњих и високих густина настало у зони трансформације породичног становања

Овај тип карактеристичан је за простор намењен становању у зони VI (Сајам–Детелинара), чија трансформација из породичног у вишепородично становање је скоро у потпуности завршена. Задржана је постојећа парцелација и урбана матрица. Формирани су хомогени, затворени блокови уједначених висина (најчешће П+3 до П+5) са објектима у низу постављеним на регулацију улице. Слободни простор парцеле уз стамбени објект се користи најчешће за паркирање аутомобила. Приземља према улици имају пословну намену. Реализовано је вишепородично становање средњих и великих густина, уз минималне слободне површине и простор за паркирање. При даљем развоју овог простора треба испитати могућности за формирање слободних површина, на површинама јавних или осталих намена (специфични видови озелењавања, површине за одмор, игру деце, „урбани џепови“ ...).

„Статус подручја становања са режимима уређења

Статус подручја

Подручја становања и подручја у којима становање није преовлађујућа намена добијају статус на основу кога се утврђују режими у Генералном урбанистичком плану и то:

- подручја са завршеним целинама;
- подручја перманентне реконструкције;
- подручја у којима су изражене екстремне вредности појединих показатеља (најчешће превелике густине насељености), као и морфолошки хетерогене целине;
- подручја на којима је неопходно спровести мере санације (бесправно запоседнути терени – локалитети Григовац, Каменичке ливаде, Ширине, Алибеговац);
- подручја проширења становања (изградња на слободним теренима Мишелука и Алибеговца, изградња на простору касарне на Југовићеву);
- угрожена подручја на којима су изграђени стамбени објекти (нестабилни терени и становање у непогодном природном и створеном окружењу).

Режими завршавања целина у односу на статус подручја становања

На подручјима која се сматрају завршеним целинама не планирају се промене односно веће интервенције у простору. Развој ће ићи у правцу одржавања и унапређења квалитета коришћења изграђене структуре.

Поједина подручја перманентне реконструкције су у великој мери реализована, претежно на основу новије планске документације, прилагођене потребама и условима на терену (нова Детелинара, Грбавица, делови стамбене зоне VII). На овим просторима се не планира повећање густине и индекса изграђености у односу на вредности дефинисане важећом документацијом.

За подручја са израженим екстремним густинама становања и морфолошки хетерогена подручја важи режим континуитета са важећом планском документацијом, с тим да треба инсистирати на чисто пословним објектима на прометним раскрсницама, када се планира висок степен искоришћености парцеле. Планске интервенције у циљу смањења густина и побољшавања услова становања треба да иду у правцу промене услова квалитета становања (посебни типови озелењавања, урбани џепови и сл.).“

„Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

Генералним урбанистичким планом се, за намену становања, утврђују одређени урбанистички параметри и правила и услови за планирање стамбених објеката, који служе као полазна основа за планове детаљније разраде.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² нето површине, на нивоу блока.

(...)

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и

локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла.“

„Вишепородично становање

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густина становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ха;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ха;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ха (вредности преко 500 ст/ха спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

Општим правилима за изградњу вишепородичних стамбених објеката, дефинисаним овим планом, утврђени су распони у односу на дефинисану типологију (...).

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.

Табела број 11: **Општа правила за формирање парцела и планирање објеката вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)**

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА					ПОКАЗАТЕЉИ	
Вишепородично становање	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
<u>А. Вишепородично становање средњих густина</u> Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до	до 40 %	1,20–2,0
- објектима у прекинутом низу			20		П + 3 + Пк	до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	

Б. Вишепородично становање високих густина							
Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектим на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+ Пк	25 ⁴⁾	1,25–3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40 %	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40 %	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.

Максимално дозвољени параметри могу бити дозвољени и у случају стечених обавеза у поступку озакоњења објеката.

Могућност повећања параметара неопходно је разматрати на целини подручја на које ће имати утицаја, није дозвољена промена на појединачним парцелама, без сагледавања утицаја на окружење.

(...)

Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа.

Висина планираних објеката одређује се и у односу на постојеће објекте, тако да се не наруши квалитет живота у постојећим објектима у окружењу (осунчање, проветравање и сл).

Изузетци су могући на значајним саобраћајним правцима или у подручјима проширења становања – изградња на слободним теренима, и то на мањим површинама,

(једна парцела или један блок зграда), што би се утврдило плановима којима се разрађује Генерални урбанистички план. Висина ће се такође дефинисати планом детаљније разраде, у складу са конкретним условима локације, изграђене структуре у окружењу и потреба корисника, с тим да се не препоручују објекти за становање веће висине од 30 m, односно до висине у односу на коју се објекат категорише као високи објекат, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18) и Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, број 22/19).

Такође, становање је могуће и на вишим спратовима пословних објеката, у виду пословних апартмана. То је становање у намени пословања или општеградског центра.

Могућа одступања од утврђених правила

Величина парцеле

Одступање од дефинисане површине парцеле становања може износити до 10 %, осим за парцеле површине до 300 m², где се не толерише одступање. Већа одступања се толеришу само изузетно (већ изграђени суседни објекти, могућност етапне изградње и сл.).

Минимална ширина парцела код слободностојећих објеката или објеката у прекинутом низу може одступити до 10 % у односу на правила.

Плановима детаљне разраде може се условити максимална ширина парцеле како се не би нарушиле амбијенталне вредности окружења и поштовао ритам постављања објеката.

Спратност објеката

У зонама вишепородичног становања већих густина, већа спратност од 8 надземних етажа примењује се изузетно, када је то утврђено планом генералне регулације.

Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефинисати плановима детаљне разраде.

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова.“

„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.“

„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.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

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.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

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. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

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. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

„Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадовићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.“

„Јавне службе

Улога Новог Сада као центра од покрајинског и републичког значаја огледа се, између осталог, и у области јавних служби које, као пратећи садржаји, знатно утичу на квалитет живота.

Планирани капацитети јавних служби дефинисани су мрежама карактеристичним за области: предшколског, основношколског и средњошколског образовања, високошколског образовања и ученичког и студентског стандарда, културе, здравствене и социјалне заштите. Сви капацитети нормирани су на основу важећих стандарда у овој области и одговарајућег су просторног распореда који је дефинисан у складу са садашњим и будућим потребама корисника. Сви постојећи комплекси јавних служби се задржавају и могућа су њихова проширења у складу са нормативним

вредностима које важе за конкретну област. Могуће је и дислоцирање постојећих комплекса у складу са потребама корисника.

Поред локација јавних служби које су предвиђене мрежама и представљају минимум потребних капацитета, у свим областима, а поготово у области образовања и здравства, присутан је значајан удео приватног сектора. Изградња објеката јавних служби које се остварују кроз партнерство приватног и друштвеног сектора или приватног сектора самостално, по правилу је изван утврђене мреже, а у складу са плановима детаљније разраде. Могућа је изградња објеката и комплекса јавних служби у оквиру компатибилних намена и ван утврђене мреже.

Основ за реализацију јавних служби је план детаљне регулације, план генералне регулације или урбанистички пројекат.

Позиције планираних комплекса утврђених мрежом могу се дислоцирати искључиво у оквиру подручја које опслужују, а у складу са плановима детаљније разраде.

„Образовање

Друштвена брига о деци условљава да се планира мрежа предшколских установа за 70 % обухвата деце предшколског узраста у односу на укупну предшколску популацију и 100 % деце узраста пет и по година до поласка у школу (припремни предшколски програм). Удео деце овог узраста у укупном становништву износи око 10,5 %, те је у складу са тим потребно димензионисати потребне капацитете у плановима детаљније разраде. Како би се обезбедили ови капацитети, поред постојећих комплекса предшколских установа мрежом је утврђено 52 додатна локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Салајке, Клисе, Адица, Новог насеља, Булевара ослобођења око Железничке станице, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима. Централна кухиња лоцирана је у оквиру радне зоне „Север II“.

Основне школе похађају сва деца добне групе од седам до 14 година, а оптимални капацитет основне школе је 700 до 800 ученика, са 24 учионице и 30 ученика у одељењу. Како би се обезбедили довољни капацитети за прелазак на рад основних школа у једној смени, поред постојећих комплекса, предложеном мрежом утврђено је додатних 26 локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...). Приоритет у реализацији представљају комплекси планирани на подручјима: Детелинаре, Клисе, Адица, Новог насеља, Петроварадина и Сремске Каменице, због евидентираног недостатка постојећих капацитета на овим просторима.

У циљу обезбеђења рада средњих школа у складу са одговарајућим нормативима, поред постојећих комплекса, мрежом је утврђено додатних шест локалитета на којима је планирана изградња објеката ове намене (...).“

„У области образовања дефинисане су следеће норме, односно параметри:

Максимална спратност објеката у области образовања дефинисана је на следећи начин:

- предшколске установе П+1 (изузетно П+2 у општеградском центру, на просторима већих густина и у оквиру наслеђених урбаних структура),
- основне школе П+2 и
- средње школе П+2, уз могуће одступање од једне етаже у сутерену, уз услов да та етажа буде пројектована искључиво за пратеће садржаје, а не за боравак деце и наставног особља.

Удео деце предшколског узраста у укупној популацији износи око 10,5 % а деце основношколског узраста око 10 %. Максимални индекс заузетости за комплексе предшколског, основношколског и средњошколског образовања износи око 40 % за планиране, односно око 50 % за постојеће комплексе.

Табела број 13: **Нормиране вредности за предшколске установе**

Обухват деце (%)		Радијус (m)	Површина објекта по детету (m ²)	Површина комплекса по детету (m ²)
0,5–3 год.	4–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.	0,5–6 год.
50	100	300–500	6,5	15–25

Табела број 14: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

Табела број 15: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

Подручна основна школа се организује на 2–3,5 хиљаде становника, потпуна основна школа на 3–10 хиљада становника. Утврђена је и обавеза организованог превоза (школски аутобус) за растојања преко 1.500 m. Оптимална величина основне школе је 700–800 ученика, односно 24 одељења. Најмања површина подручне основне школе износи 0,5 ha а потпуне основне школе 1 ha.“

2.2. Извод из Плана генералне регулације

Просторна целина стамбена зона нова Детелинара, нарочито у својој западној зони, прошла је „кроз процес урбане трансформације која подразумева промену намена зона породичног становања у зоне вишепородичног становања, општестамбене зоне или зоне општеградског центра, уз постепену замену објеката. Новије вишепородично становање у полуотвореним или затвореним блоковима се формира у подручјима у

којима урбана реконструкција најчешће подразумева замену породичних објеката вишепородичним. Поред преовлађујуће намене вишепородичног становања, овај простор намењен је и комплексима две предшколске установе, основној школи, комплексима две средње школе, верском објекту и садржајима општеградског центра.“

„Комплекси јавних служби

(...)

Сви планирани комплекси и објекти јавних служби, као и доградња постојећих објеката, реализоваће се по правилима уређења и грађења дефинисаним кроз даљу урбанистичку разраду.“

Предшколске установе

Једна од планираних предшколских установа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност објеката износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор.

Максималан индекс заузетости износи 25 %, у изузетним случајевима са толеранцијом до +10 %, када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса предшколских установа се уређују као квалитетно озелењене и делимично поплочане са одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката предшколских установа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је формирати густ појас заштитног зеленила према саобраћајницама,
- за игру деце потребно је поставити игралишта са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру прилагођеним узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен оградом максималне висине 150 cm, (зидани парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).“

Основне школе

Једна од планираних основних школа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност планираних објеката основних школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25 % са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката основних школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 cm (зидани парапетни део може бити максимално 100 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).“

Средње школе

Једна од планираних средњих школа налази се на новој Детелинари у урбанистичком блоку 316.

„Максимална дозвољена спратност планираних објеката средњих школа износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30 %, са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

(...)

Слободне површине унутар комплекса школа се уређују као квалитетно озелењене са спортским теренима и одговарајућим мобилијаром.

За планиране комплексе објеката средњих школа дефинишу се следећи услови уређења слободних површина:

- неопходно је реализовати спортске терене за различите спортске активности,
- школска дворишта треба опремити одговарајућим мобилијаром, водећи рачуна о избору материјала,
- комплекс мора бити ограђен оградом максималне висине 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени, максимално до 300 cm (зидани парапетни део може бити максимално 100 cm висине, док остатак ограде треба да је транспарентан).“

Становање

„У највећем делу ове целине спроводи се режим постепене реконструкције из породичног у вишепородично становање. Породични објекти замењују се вишепородичним средњих и високих густина, до шест надземних етажа, који се граде на регулацији улица и формирају компактне затворене блокове. Ова трансформација је у великој мери реализована и завршаваће се према до сада утврђеним правилима.“

„СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Локалитети који се спроводе на основу планова детаљне регулације и плана генералне регулације

Овим планом мењају се, или допуњују, неки урбанистички параметри или услови уређења и изградње дефинисани важећим плановима детаљне регулације. Ови

планови детаљне регулације остају на снази осим у оним деловима који су у супротности са овим планом, односно елементима који се овим планом мењају.

(...)

Просторни сегмент 8

Парцела број 5914 дели се на два дела. Део уз Улицу Цанкареву припаја се парцели број 5912, а дворишни део парцели број 5913, а према графичком приказу број 10.5. „Урбанистичка регулација – просторни сегмент 8“ у размери 1:1000. На овако формираним парцелама планира се изградња вишепородичних стамбених објеката према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

Просторни сегмент 9

На парцели број 6152/2, Улица Цанкарева број 5, не планира се изградња трансформаторске станице. У дворишном делу парцеле могућа је изградња приземних гаража, према условима дефинисаним планом детаљне регулације.

(...)

Локације за које је обавезно расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса

Према препоруци Градског већа Града Новог Сада, за реализацију објеката јавних и јавних комуналних предузећа, јавних служби и других јавних установа, чија се изградња финансира средствима из буџета Града Новог Сада, потребно је расписати архитектонски конкурс, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

Препоручује се расписивање урбанистичко-архитектонског конкурса за објекте планиране на раскрсницама магистралних и главних градских саобраћајница, на репрезентативним градским локацијама, као и приликом имплементације нових објеката у постојећу физичку структуру високе вредности.“

„ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

Планом се дефинишу општа правила парцелације по планираним наменама, док ће се специфична правила и услови парцелације, препарцелације и исправке граница парцела дефинисати на нивоу спровођења (...)

На простору нове Детелинаре (зона реконструкције) поштује се постојећа парцелација.

(...)

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

„ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА

(...)

Дечије установе и школе треба да су одвојени зеленим заштитним појасом од околних садржаја. Зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију. Ови потези имају функцију одвајања од осталих делова становања и треба да заузимају мин. 25 % зелене површине. Улазни делови обрађују се декоративном, парковском вегетацијом и разноликим цветним колоритом.“

3. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је да се утврди намена земљишта, као и правила уређења и правила грађења, у складу са генералном наменом површина утврђеном Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације и правцима и коридорима за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, те дефинише начин реализације планираних садржаја.

Очекује се да ће се планским решењем, начином коришћења и уређења простора на подручју Плана остварити хармонични односи између постојећих објеката и блокова у окружењу и оних који се планирају, те да ће се створити услови за развој планираних садржаја. Дефинисањем правила уређења и правила грађења за уређење планираних намена омогућиће се реализација у складу са новим захтевима корисника простора, без нарушавања концепта просторног уређења утврђеног претходним планским решењем.

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

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

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку осовина улица Јанка Веселиновића и Стевана Мокрањца, тј. осовинска тачка број 6886. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Стевана Мокрањца до пресека са осовином Улице браће Поповић, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Улице браће Поповић и осовину Улице Хаџи Рувимове до пресека са источном регулационом линијом Улице Веселина Маслеше. Од ове тачке граница скреће ка северозападу, прати источну регулациону линију Улице Веселина Маслеше до пресека са осовином Улице Јанка Веселиновића, затим скреће ка североистоку, прати осовину Улице Јанка Веселиновића до осовинске тачке број 755. Даље, граница скреће ка северозападу, прати осовину Улице Мајке Јевросиме до пресека са продуженим правцем северне регулационе линије Улице Јанка Веселиновића, коју прати у правцу североистока до пресека са планираном западном регулационом линијом продужетка Улице Илије Бирчанина, затим пресеца парцелу број 5465/1 и долази до западне регулационе линије продужетка Улице Илије Бирчанина. Од ове тачке граница пресеца продужетак Улице Илије Бирчанина до планиране источне регулационе линије продужетка Улице Илије

Бирчанина коју прати до северне регулационе линије Улице Јанка Веселиновића и управним правцем долази до осовине Улице Јанка Веселиновића. Даље, граница скреће ка североистоку, прати осовину Улице Јанка Веселиновића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 21,54 ha.

5. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Простор обухваћен Планом одликује наслеђена матрица улица са релативно правилном мрежом блокова и објектима вишепородичног становања, претежно спратности П+4+Пк, и, у мањем делу обухвата, објектима породичног становања.

Вишепородично становање, настало у процесу урбане трансформације која подразумева промену намена зона породичног становања у зоне вишепородичног станова, преовлађујућа је намена. Процес трансформације простора између улица Јанка Веселиновића, Илије Бирчанина, Хаџи Рувимове и Илије Бирчанина је у највећој мери завршен, тако да је преостао само мали број парцела са наслеђеним породичним становањем. Изграђени објекти су претежно спратности П+4+Пк, а уз Улицу Веселина Маслеше приземља објеката су изведена са повећаном спратном висином и галеријама у оквиру пословних простора (П+Г+4+Пк).

Породично становање је и даље преовлађујућа намена у блоку између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Илије Бирчанина, где није дошло до реализације планираних садржаја јавних служби.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Подела простора на урбанистичке целине

Обухваћени простор је мрежом саобраћајних површина подељен на 12 урбанистичких блокова, који се разликују по свом облику и површини. Девет блокова у потпуности је намењено вишепородичном становању, док су три блока, уз источну границу обухвата, намењена комплексима јавних служби (предшколској установи, основној и средњој школи).

1.2. Концепција уређења простора

Планом се обухваћени простор намењује вишепородичном становању високих густина, садржајима јавних служби из области образовања (предшколска установа,

основна и средња школа), телекомуникационом објекту, трансформаторским станицама и саобраћајним површинама.

Планским решењем се остварује континуитет са претходном планском документацијом, уз усклађивање са стањем на терену, с обзиром на то да је процес урбане трансформације простора готово завршен. На преосталим слободним парцелама намењеним вишепородичном становању дефинишу се услови за изградњу објеката у прекинутом и непрекинутом низу, са ивичним постављањем објеката. Спратност објеката се креће од П+4+Пк до П+Г+4+Пк, уз Улицу Веселина Маслеше, где се планирају приземља са већом спратном висином и галеријом у оквиру пословних простора, и П+Г+4+(пов. 5) на углу улица Стевана Мокрањца и Јанка Веселиновића.

Планирани објекти јавних служби из области образовања својим положајем у простору и капацитетом треба да задовоље потребе становништва, у складу са пројекцијама демографског развоја. Изградња објеката и уређење слободних простора припадајућих комплекса одвијаће се у складу са усмеравајућим правилима из Плана генералне регулације и уз поштовање свих прописа релевантних за дату област.

Максимална дозвољена спратност објекта предшколске установе износи П+1, или П+Пк, а у изузетним случајевима П+1+Пк, при чему се у поткровљу организују административни и канцеларијски простор. Максималан индекс заузетости износи 25 %, у изузетним случајевима са толеранцијом до +10 %, када то захтевају просторни услови комплекса.

Максимална дозвољена спратност планираног објекта основне школе износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 25 % са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

Максимална дозвољена спратност планираног објекта средње школе износи П+2, док је максимални индекс заузетости комплекса 30 %, са толеранцијом до +10 % у изузетним случајевима када то захтевају просторни услови комплекса.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: Нумерички показатељи

Намене површина	површина (ha)	(%)
вишепородично становање високих густина	11,00	51,08
предшколска установа	0,59	2,73
основна школа	1,34	6,22
средња школа	1,73	8,05
телекомуникациони објекат	0,11	0,51
трансформаторске станице	0,01	0,04
саобраћајне површине	6,76	31,37
Укупна површина обухваћеног простора	21,54	100,00

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 5191, 5192, 5213, 5229/2, 5230/2, 5231/2, 5270/2, 5272, 5274/2, 5276/2, 5277/2, 5278/2, 5279/2, 5465/3, 5491/2, 5492/2, 5493/2, 5495/2, 5497/2, 5498/2, 5499/2, 5500/2, 5501/2, 5502/2, 5504/2, 5505/2, 5506/2, 5508/2, 5509/2, 5510/2, 5511/2, 5513/2, 5515/2, 5516/2, 5517/2, 5519/2, 5521/2, 5523/1, 5524/1, 5781/2, 5782/2, 5783/2, 5787/2, 5789/2, 5790/2, 5792/2, 5794/2, 5796/2, 5798/2, 5799/2, 5800/2, 5802/2, 5804/2, 5805/2, 5814, 5873, 5874/2, 5876/2, 5877/2, 5879/2, 5881/2, 5883/2, 5885/2, 5887/2, 5888/2, 5889/2, 5890/2, 5891/2, 5893/2, 5895/2, 5896/2, 5898/2, 5900/2, 5902/2, 5904/2, 5911, 5912/2, 5914/3, 5915/2, 5917/2, 5919/2, 5921/2, 5923/2, 5925/2, 5927/2, 5929/2, 5931/2, 5931/3, 5932/2, 5934/2, 5936/2, 5938/2, 5940/2, 5942/2, 5944/2, 5946/2, 5949/2, 6126/2, 6126/3, 6127/2, 6128/2, 6130/2, 6132/2, 6134/2, 6136/2, 6138/2, 6140/2, 6142/2, 6144/2, 6146/3, 6148/2, 6149/2, 6151/2, 6153/2, 6154/2, 6156/2, 6158/2, 6160/2, 6162/2, 6163/2, 6164, 6165/2, 6166/2, 6167/2, 6169/2, 6171/2, 6173/2, 6175/2, 6177/2, 6179/2, 6181/2, 6183/2, 6184/2, 6185/2, 6185/3, 6186/2, 6187/2, 6189/2, 6191/2, 6193/2, 6195/2, 6197/2, 6199/2, 6200/2, 6201/2, 6202/2, 6203, 6204/2, 6204/3, 6205/2, 6206/2, 6207/2, 6208/2, 6210/1, 6214/2, 6216/2, 6218/2, 6220/2, 6222, 6224/2, 6226/2, 6228/2, 6230/2, 6232/2, 6234/2, 6236/2, 6238/2, 6239/2, 6240/2, 6243/2, 6244/2, 6245/2, 6246/2, 6247/2, 6248/2, 6250/2, 6251/2, 6252/2, 6253/2, 6254/2, 6255/2, 6256/2, 6257/2, 6259/2, 6261/2, 6263/2, 6264/2, 6265/2, 6266/1, 6266/2, 6268/2, 6270/2, 6271/2, 6273/2, 6274/2, 6276/2, 6278/2, 6282/4, 6282/5, 6282/6, 10463 и делови парцела бр. 5178, 5179, 5180, 5181, 5183, 5185, 5187, 5189, 5193/1, 5193/2, 5195/1, 5195/2, 5197, 5199, 5201, 5202, 5204, 5206, 5208, 5210, 5212, 5215, 5216, 5217, 5219, 5221, 5222, 5224, 5231/1, 5232, 5234, 5236, 5238, 5240, 5242, 5244, 5246, 5248, 5249, 5250, 5252, 5254, 5256, 5258, 5260, 5262, 5264, 5266, 5268, 5269, 5456, 5489, 5525, 5779/2, 5785, 5815, 5906, 5910, 5950, 6125, 6144/1, 6145, 6212, 6242, 6248/1, 6251/1, 6280, 6281, 6282/1, 6282/2, 6283, 6429/1, 6430/1, 6430/2, 10460, 10461, 10462, 10464, 10465;
- предшколска установа: делови парцела бр. 5206, 5208, 5210, 5212, 5248, 5249, 5250, 5252;
- основна школа: целе парцеле бр. 5194/1, 5194/2, 5196/1, 5196/2, 5198, 5200, 5203, 5255, 5259, 5261, 5263, 5267 и делови парцела бр. 5193/1, 5193/2, 5195/1, 5195/2, 5197, 5199, 5201, 5202, 5204, 5254, 5256, 5258, 5260, 5262, 5264, 5266;

- средња школа: целе парцеле бр. 5218, 5220, 5223, 5225, 5226, 5227, 5228, 5229/1, 5233, 5235, 5237, 5241, 5245, 5247 и делови парцела бр. 5215, 5216, 5217, 5219, 5221, 5222, 5224, 5231/1, 5232, 5234, 5236, 5238, 5240, 5242, 5244, 5246, 6430/1;
- телекомуникациони објекат: цела парцела број 5492/1;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 5938/3, 6197/3.

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

2.2. План нивелације

Простор који се обухваћен Планом налази се на надморској висини од 77,50 m до 78,50 m. Најнижи терен је на југоисточном и југозападном делу подручја. Нагиби улица су минимални и износе испод 1 %.

Нивелете изграђених саобраћајница се задржавају, а нове улице се прилагођавају терену према графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000. На графичком приказу дате су коте прелома нивелете осовина саобраћајница и нагиб нивелете. Приликом издавања урбанистичко-техничких услова одредиће се нивелета заштитног тротоара објекта.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

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

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

3.2. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћено подручје ограничено је:

- са севера Улицом Јанка Веселиновића,
- са истока Улицом Стевана Мокрањца,
- са југа Хаџи Рувимовом улицом,
- са запада Улицом Веселина Маслеше.

Улице Јанка Веселиновића и Хаџи Рувимове део су примарне саобраћајне мреже града преко које обухват овог плана има непосредан контакт са градским и ванградским подручјима што са саобраћајног аспекта овај простор чини добро повезаним и приступачним.

Јавни градски превоз одвија се Хаџи Рувимовом улицом.

Главни проблем становника на подручју Плана је евидентан недостатак паркинг-места за аутомобиле што је показала и анализа „Снимање расположивих капацитета за паркирање и дефинисање потребних капацитета, у сврху израде ПГР-а“ (Јавно предузеће „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад, број: 1.7.3/16).

Планирано саобраћајно решење се ослања на постојећу мрежу саобраћајница. У највећем делу овог подручја изграђене су све саобраћајне површине у профилима улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи и бициклическе стазе). Саобраћајно-техничке карактеристике коловоза и тротоара који данас постоје могу задовољавати захтеве и у будућности.

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

Планирају се следеће интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- изградња кружне раскрснице улица Јанка Веселиновића и Илије Бирчанина,
- изградња бициклических стаза и тротоара дуж улица Стевана Мокрањца и Илије Бирчанина,
- изградња недостајућих бициклических стаза и тротоара дуж улица Хаџи Рувимове и Јанка Веселиновића.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града који су до сада били запостављени.

Нове саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000.

На графичком приказу број 3 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

Мирујући саобраћај

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

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000 или на карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Бициклистичке стазе у обухвату Плана су реализоване на ободним саобраћајницама тј. делом у улицама Хаџи Рувимовој и Јанка Веселиновића. На осталим саобраћајницама бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклистичких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане на графичком прилогу број 3 или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Пешачки пролази планирани су између блокова 9, 10, 11 и 12, као и између блокова 7 и 8, да би се успоставила боља комуникација и побољшало кретање пешака.

3.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа реализована је у улицама Веселина Маслеше са профилима Ø 600 mm и Хаџи Рувимовој профилима Ø 250 mm, док је у свим осталим улицама изграђена секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm и Ø 100 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим планираним улицама, са повезивањем на постојећу мрежу.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Планом се омогућава реализација заливних система, уз захватање вода из подземних водоносних слојева, преко бушених бунара.

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

Положај и капацитети водоводне мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Постојећа примарна канализациона мрежа реализована је у Улици браће Поповић и Хаџи Рувимовој улици са профилем 320/170 cm, док је у свим осталим улицама изграђена канализациона мрежа са профилима од Ø 250 mm до Ø 600 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm у свим планираним улицама, са повезивањем на постојећу мрежу.

Постојећа мрежа Планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њеног измештања у попречном профилу улица.

Постојећа и планирана канализациона мрежа, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора.

Положај и капацитети канализационе мреже приказани су на графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,50 до 78,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 74,60 до 74,80 m н.в.

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

3.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 5“. Од овог објекта ће полазити 20 kV мрежа до дистрибутивних и сопствених ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полази мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се потребан број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане на графичком приказу број 6 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“ у размери 1:1000, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Уколико буде било потребе, планирана ТС у Улици Јанка Веселиновића градиће се у оквиру комплекса Поште Србије, на парцели број 5492/1 КО Нови Сад I, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. У комплексима планираних школа такође је потребно изградити нове ТС. Тачна локација ових ТС ће бити одређена у даљој пројектно-техничкој документацији. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза за каблове до ТС кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

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

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Из топлификационог система ће се снабдевати пословни комплекси, објекти образовања и вишепородичног становања. Основни објекат за снабдевање биће топлана „Запад“, од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлана „Запад“ има довољно капацитета да омогући снабдевање свих будућих садржаја.

Из гасификационог система се могу снабдевати објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања мањих густина и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже која је изграђена на овом подручју. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

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

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

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

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

(Хидро) Геотермална енергија

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

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

3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

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

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

3.6. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. 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). Постојећи објект електронских комуникација на углу улица Јанка Веселиновића и Светислава Касапиновића се задржава, уз могућност коришћења постојећег објекта и за друге делатности из области комуникација и електронских комуникација.

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

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

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

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније могу се постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператора, размотрити могућност заједничке употребе;
- након пуштања опреме у рад, обавезно је извршити одговарајућа мерења нивоа електромагнетне емисије у близини антенског система;

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

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Зеленило на простору обухваћеном Планом заступљено је у оквиру јавних површина (улично зеленило) и у оквиру осталих намена (зеленило у оквиру становања, зеленило школа и предшколских установа). Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризовати и задржати у највећој могућој мери.

Озелењавање површина јавне намене (предшколска установа, основна и средња школа, телекомуникациони објект, саобраћајнице, паркинзи), као и површина у оквиру осталих намена (вишепородично становање високих густина), 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.

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 сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалопа (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

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 једностранни, или двострани, укомбиновани са жбунастим врстама које попуњавају простор између стабала. Код планирања оваквих дрвореда, неопходно је обезбедити несметано кретање пешака од паркинга ка тротоару, 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.

Позиције стабала треба ускладити са колским и пешачким прилазима и улазима у објекте (пасајима). На графичком приказу број 7 „Синхрон план инфраструктуре и зеленила“ у размери 1:1000 приказане су оквирне позиције стабала у оквиру уличних профила. Тачне позиције одредиће се кроз будућу пројектно-техничку документацију.

У улицама где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибље 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.

Зелене просторе између тротоара и објеката, уколико постоје, треба оплеменили групацијама декоративне вегетације (ниско и средње високо шибље, перене, украсне траве и сл.). Ове просторе могуће је уредити и у виду алпинетума или их издигнути у односу на коту терена формирање брдашаца или жардињера са декоративном вегетацијом.

На обухваћеном простору планиране су четири пешачке улице. Пешачка улица у продужетку Цанкареве улице је изведена са партерним и хортикултурним уређењем. Пешачка улица такође садржи дрворед као елемент декоративности, заштите и раздвајања намена. Планирана пешачка улица се налази у продужетку Цанкареве улице до Улице Стевана Мокрањца, и представља комбинацију партерне архитектуре и зеленила. Низ дрвећа у продужетку постојеће пешачке улице се наставља, а дрвеће ће бити засађено у отворе у бетону са обликованим металним решеткама које су у нивоу тротоара. Саднице треба да буду ниже или са обликованом крошњом. Због густине подземних инсталација, неопходно је укалупљивање кореновог система. Потребно је предвидети садњу и поставку озелењених жардињера које могу бити цветне или у комбинацији са ниским шибљем. На простору намењеном за одмориште могућа је и поставка фонтане, што би додатно допринело декоративности овог простора. Такође, потребно је планирати и мање дечије игралиште са подлогом од млечне гуме.

Између предшколске установе и основне школе и основне школе и стамбеног блока планиране су такође две пешачке улице ужих профила. Овде је могућа поставка покретних дрвореда и озелењених жардињера уз адекватан урбани мобилијар.

Озелењавање комплекса средње, основне школе и предшколске установе саставни је елемент укупног уређења школског простора. Концепт уређења школског дворишта треба да је једноставан и рационално распоређених намена. Ове просторне целине унутар комплекса морају бити оплемене одговарајућим уређеним зеленим површинама које заузимају минимално 40 % површине комплекса и опремљене садржајима за игру деце у време одмора, као и просторима и садржајима за физичко васпитање деце. Све наменске површине, делови за одмор, игралишта, стазе и школски врт, треба да су постављене у односу на школску зграду тако да не ометају наставу. Треба обезбедити 50 % поплочаних површина (стазе, проширења, терени и сл.) и 50 % травнатих површина са одговарајућим средње високим и високим зеленилом. Обавезна је поставка зеленог заштитног појаса ободом комплекса, како би се ови простори одвојили од околних намена. При избору врста потребно је водити рачуна да се изостави садња асмогених, алергогених и биљака са бодљама.

Површине у намени телекомуникациони објекат озеленити у складу са потребама и условима надлежних предузећа. Пожељна је поставка ободног заштитног појаса од високе или средње високе лишћарске вегетације. Остатак простора уредити у складу са просторним и другим ограничењима.

Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања високих густина потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуше). Озелењене површине у оквиру наведене намене 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 виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

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 паркирање за објекте вишепородичног становања решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

Кровне површине планираних гаража предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража 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 $1,5 \times 1,5 \times 1,2$ 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 ($h = 4$ 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.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Заштита културних добара

У евиденцији и документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада нема података о објектима од значаја за градитељско наслеђе, нити о постојању локалитета са археолошким садржајем у обухвату Плана.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.2. Заштита природних добара

На простору у обухвату Плана не постоје евидентирана заштићена природна добра.

6. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 35/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон), и осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), односно у складу са важећим прописима коју регулишу ову област.

Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

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

Заштита земљишта

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

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

канализацију. Чврсти и течни отпади морају се одлагати у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

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

Заштита ваздуха

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

С обзиром на то да се на обухваћеном простору налазе значајније саобраћајнице, велики извор аерозагађења је саобраћај. Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишепородичног становања, предшколске установе, основне и средње школе, знатно ће се побољшати микроклиматски услови овог простора.

Заштита ваздуха на обухваћеном простору ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС“, бр. 6/16 и 67/21), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

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

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу

се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у отворене канале атмосферске канализације, путни јарак, околни терен и затворену атмосферску канализацију.

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

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на 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, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазео 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.

Сви корисници на простору Плана своје активности моју прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивњу акустичких зона на територији Града Новог Сада („Службени гласник Града Новог Сада“, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

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

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

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

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 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.

С обзиром на то да се очекује велики број корисника на овом простору, неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом (идентификовати све врсте отпадних материја које ће се генерисати и класификовати их према пореклу) у складу са важећом законском регулативом.

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

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

7. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ И ПРИРОДНИ УСЛОВИ

Категорије терена према погодности за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана, заступљен је терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење: 1,5–0,5 kg/cm²).

Литолошка класификација

Литолошку класификацију обухваћеног простора чини:

– старији речни нанос; глиновито-песковит; до извесног степена консолидован; и

- простор се налази у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

Педолошка структура

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

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

Релативна влажност ваздуха креће се 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 Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за $\pm 1^\circ$ MCS што је потребно проверити истражним радовима.

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

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

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Закона о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима („Службени гласник РС“, број 54/15), Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18), Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19), Правилника о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 1/18 и 81/23), Правилник о техничким нормативима за заштиту угоститељских објеката од пожара („Службени гласник РС“, број 20/19), Правилника о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и Правилник о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, број 87/23).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

11.1. Услови за изградњу објеката и уређење простора

11.1.1. Вишепородично становање високих густина

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

Намена планираних објеката је стамбена, стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна. У приземљу уличног дела вишепородичних објеката обавезна је пословна намена.

На графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000, дефинисане су максималне зоне изградње објеката, односно реконструкције објеката на парцели, уз дозвољена одступања до максимум 5 %.

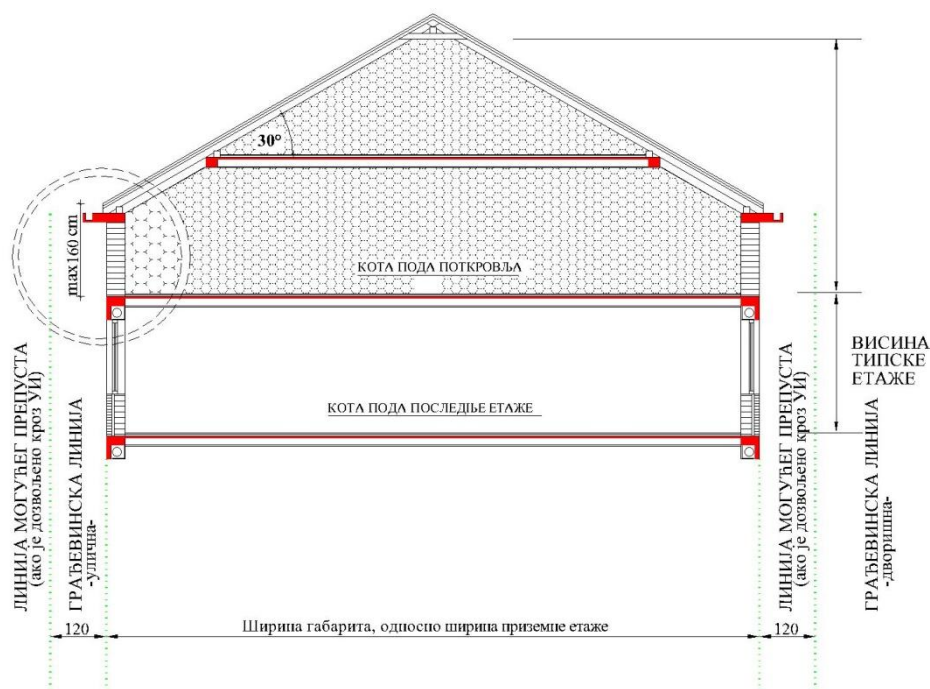
Објекти се постављају на планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска.

Спратност објеката је П+4+Пк у већем делу простора, осим уз Улицу Веселина Маслеше, где се планирају приземља са већом спратном висином и галеријом у оквиру пословних простора, тако да је спратност објеката П+Г+4+Пк. Планирана спратност објеката на углу улица Стевана Мокрањца и Јанка Веселиновића је П+Г+4+(пов. 5).

Висине планираних објеката дефинисане су бројем надземних етажа.

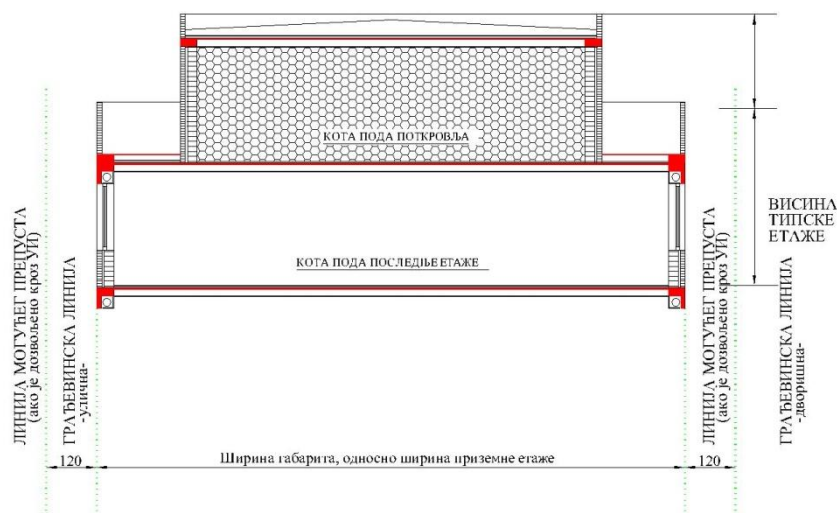
Озелењене површине треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

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



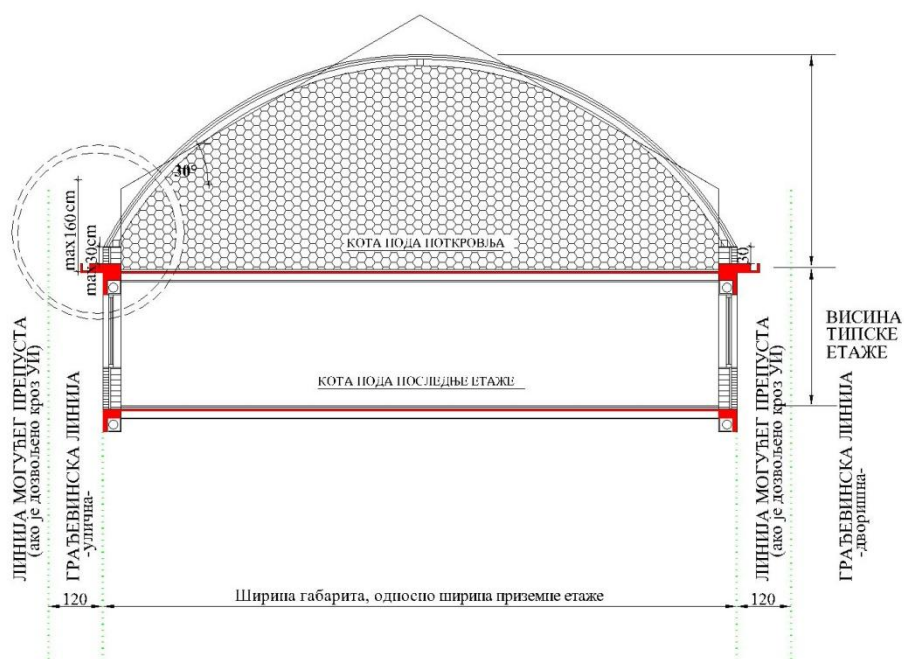
Слика број 1: **Начин формирања косог крова са назитком 1,6 m – карактеристичан пресек**

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



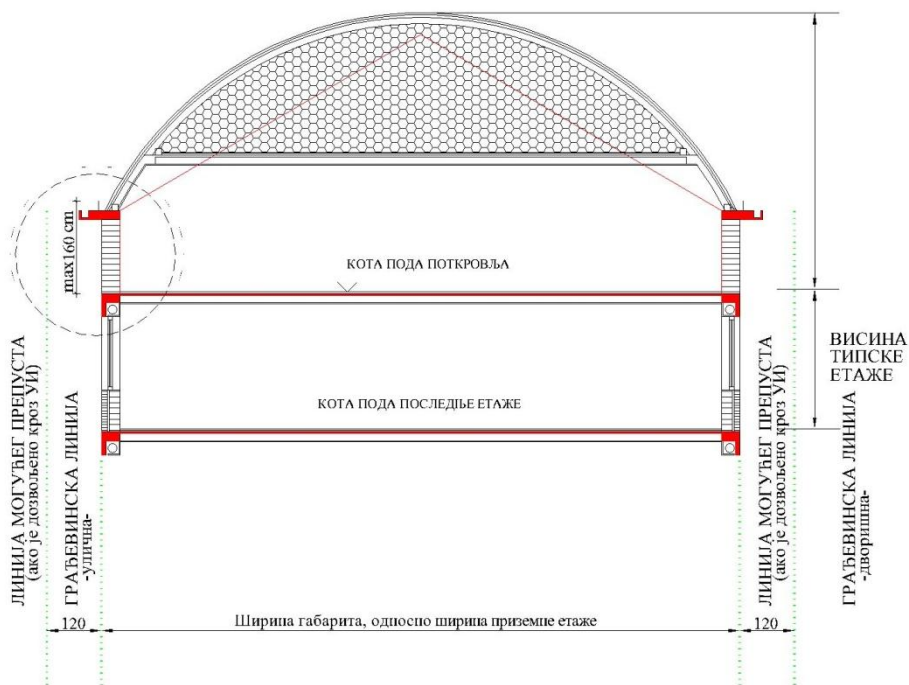
Слика број 2: **Начин формирања равнoг крова са кровном етажом – карактеристичан пресек**

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



Слика број 3: Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек

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



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

Повучена завршна етажа се формира као повучен спрат са уличне стране објекта, док је са дворишне стране могуће извести пуну етажу. Повучена етажа се

планира као етажа стандардне спратне висине која се добија делимичним повлачењем од основног габарита објекта, комбиновањем балкона/лођа, увучених до 2 m, и пуне етаже која може заузимасти до 90 % површине фасаде. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10 °.

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

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

Код реализације вишепородичних стамбених објеката, просечна површина стана је минимално 60 m² нето, обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 27 m².

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

Уколико се паркирање не може решити на горе наведен начин, обавезна је изградња гараже у подруму испод целе парцеле, без промене нивелете дворишта, као и код свих угаоних објеката. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг-места утврђује се у складу са нормативима – од 1,3 до 1,5 паркинг-место на један стан, односно једно паркинг-место за 60 m² површине за пословање.

Код непрекинутог низа могуће је формирање пасажа, димензија 3,5 × 4 m.

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

За све што није напред наведено примењују се услови за изградњу дати у Правилнику о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

11.1.2. Предшколска установа

Планира се комбинована предшколска установа максималног капацитета 240 деце.

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

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

Просторије за дневни боравак деце и дечија игралишта оријентисати према југу, југоистоку и истоку.

Комплекс оградити транспарентном оградом у комбинацији са зеленилом.

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

Табела број 2: **Нормиране вредности за предшколске установе**

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

Простор намењен предшколској установи димензионисан је према оптималним нормираним вредностима датим у табели за мањи број деце у односу на максимални капацитет. Уколико се реализује предшколска установа са максималним капацитетом димензионисање ће се вршити према Правилнику о ближим условима за оснивање, почетак рада и обављање делатности предшколске установе („Службени гласник РС – Просветни гласник“, бр. 1/19, 16/22 и 6/23), којим је одређено да отвореног простора мора да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

11.1.3. Основна школа

Планира се потпуна основна школа за 600 ученика, са радом у једној смени.

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

Планирана спратност објеката је до П+2.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

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

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

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

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у табели за школске установе у погледу површине објеката и комплекса по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 4: **Нормиране вредности за основне школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)	Радијус (m)
7,5	25	650

11.1.4. Средња школа

Планира се изградња школа за 600 ученика, са радом у једној смени.

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

Планирана спратност објекта је до П+2.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку.

Фискултурна сала и отворени спортски терени за различите спортске активности су обавезан садржај комплекса.

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

Планира се ограђивање комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом. Максимална висина ограде износи 200 cm, а на делу комплекса где се налазе спортски терени 300 cm.

Објекте и слободан простор комплекса пројектовати у складу са условима из Плана (заузетост, изграђеност, спратност) и оптималним нормативним вредностима датим у табели за школске установе у погледу површине објекта и комплекса по детету, као и одговарајућих правилника који уређују област образовања.

Табела број 5: **Нормиране вредности за средње школе**

Површина објекта по ученику (m ²)	Површина комплекса по ученику (m ²)
7,5	25

Обавезна је израда урбанистичког пројекта, ради добијања квалитетнијег функционалног и обликовног решења будућег објекта.

11.1.5. Комплекс електронских комуникација (телекомуникациони објекат)

Постојећи комплекс са телекомуникационим објектом налази се на углу улица Јанка Веселиновића и Светислава Касапиновића и задржава се, уз могућност коришћења постојећег објекта и за друге делатности из области комуникација и електронских комуникација.

Постојећи објекат се задржава у садашњем габариту, уз могућност надоградње или тоталне реконструкције, спратности до П+2. Планирана намена комплекса је пословна.

Реализацију надоградње или реконструкције објекта определиће корисник простора према свом програму развоја.

Простор за паркирање возила обезбедити у оквиру комплекса према нормативу једно паркинг-место за 70 m² бруто површине за пословање.

11.1.6. Уређене јавне површине и саобраћајне површине

На свим уређеним јавним површинама предвидети одговарајуће поплочавање, хортикултурно уређење и озелењавање и постављање урбаног мобилијара. Иако је реч о просторно независним површинама, потребно је да се постигне обликовна и стилска усаглашеност.

У оквиру обухваћеног простора планиране су три пешачке улице, које ће се хортикултурно и партерно уредити и које ће на тај начин постати место окупљања становника.

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

11.1.7. Специфични услови за појединачне локалитете

На простору који је обухваћен Планом налазе се два локалитета (локалитети 8 и 9) за које су основ за реализацију и план генералне регулације и план детаљне регулације. За ова два локалитета су Планом генералне регулације промењени или допуњени неки урбанистички параметри параметри или услови уређења и изградње дефинисани важећим плановима детаљне регулације. На графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000 обележени су наведени локалитети.

11.1.8. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплексе јавних служби – основну и средњу школу.

11.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

11.2.1. Услови за уређење саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање 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),
- Закона о заштити од пожара и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка 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.

Најмања ширина коловоза која је Планом предвиђена је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m.

Тротоари су минималне ширине 2 m. Бицикличке стазе су минималне ширине 2 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 потребе за једним колским прилазом и да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга. Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. 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.

Положај колског приступа парцели зависи од диспозиције објеката на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисане важећом законском регулативом.

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

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели.

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Поред паркинга за аутомобиле мора се обезбедити минимално исти број и паркинга за бицикле. Ово правило важи за све намене подједнако.

Са аспекта паркирања возила, промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање.

Паркирање решавати обележавањем паркинг-места, а не изградњом гаражних места (боксова).

Приликом изградње објеката вишепородичног становања треба инсистирати на обавезном издвајању просторије за остављање бицикала (бициклане) минималног капацитета паркинга за путничке аутомобиле.

Поред бициклистичких стаза Планом се оставља могућност и изградње бициклистичких паркинга иако они нису уцртани на графичком приказу.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори), дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, како је приказано на графичком приказу број 3 „Режими изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у размери 1:1000. Попречни профили планиране уличне мреже саставни су део овог плана.

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

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

На осталом гарђевинском земљишту у реализованим урбанистичким блоковима у којима је евидентан недостатак паркинг-места, препоручује се примена независних аутоматизованих 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.

11.2.2. Услови за изградњу и прикључење на водоводну и канализациону мрежу

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

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

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

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

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

Водоводни прикључци

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

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

Пречник водоводног прикључка величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“

Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником од DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

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

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

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

Трасе 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 објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а 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 20 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

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

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

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

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

Канализациони прикључци

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

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

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

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

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

Индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на 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.

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

11.2.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). За прикључење објеката са максималном снагом преко 200 kW мерење утрошене електричне енергије врши се на средњем напону и у том случају обавеза инвеститора је да планира изградњу сопствене ТС.

Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у систем решити изградњом прикључка на постојећу или планирану вреловодну мрежу. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператора.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

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 просторе за које је обавезна израда урбанистичког пројекта.

Израда урбанистичког пројекта је обавезна за комплексе јавних служби – основну и средњу школу.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1.1 Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године – графички приказ број 1 – Граница плана са претежном планираном наменом простора	A4
1.2 Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду – графички приказ број 3: План претежне намене површина...	1:10000
2. План намене површина.....	1:1000
3. Режији изградње објеката са планом саобраћаја, регулације и нивелације..	1:1000
4. План регулације површина јавне намене.....	1:1000
5. План водне инфраструктуре.....	1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација.....	1:1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила.....	1:1000

– Попречни профили.....1:100/ 1:200.

План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, нове улице у продужетку Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/99, 12/03 и 19/04) и План детаљне регулације блокова уз улицу Корнелија Станковића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 2/07, 31/10 и 33/21) у делу за који се доноси овај план.

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, односно града.

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

Скупштина Града Новог Сада је на XVIII седници 7. априла 2017. године донела Одлуку о изради плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17).

Рани јавни увид у Концептуални оквир плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, обављен је у периоду од 5. маја 2017. године до 19. маја 2017. године. У току трајања раног јавног увида достављена је једна примедба.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 166. седници одржаној 16. августа 2017. године и на 174. седници одржаној 12. октобра 2017. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, пре његовог излагања на јавни увид.

Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду био је изложен на јавни увид у периоду од 23. марта 2018. године до 21. априла 2018. године. У току јавног увида достављено је 7 (седам) примедби у року и 1 (једна) примедба након рока.

Након спроведеног јавног увида Комисија за планове је на 13. седници одржаној 19. септембра 2018. године, разматрала Извештај о спроведеном јавном увиду у Нацрт плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду.

Комисија за планове Скупштине Града Новог Сада је на 81. седници одржаној 14. марта 2024. године и 97. седници одржаној 4. јула 2024. године извршила стручну контролу нацрта плана детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду, о чему је сачинила Извештај број V-35-473/17 од 4. јула 2024. године. Комисија за планове је закључила да је потребно нацрт плана изложити у целости на поновни јавни увид.

Планом детаљне регулације подручја између улица Јанка Веселиновића, Стевана Мокрањца, Хаџи Рувимове и Веселина Маслеше у Новом Саду обухваћено је подручје у Катастарској општини Нови Сад I, површине од 21,54 ха.

Према Плану 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, 42/22 и 10/24 – др. план), највећи део обухваћеног простора намењен је вишепородичном становању, а преостале површине су намењене јавним службама (предшколској установи, основној и средњој школи), саобраћајним површинама и аутоматској телефонској централи.

Планом детаљне регулације утврђена је граница плана и обухват грађевинског подручја, подела простора на посебне целине и зоне, намена земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, трасе, коридори и капацитети за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и мере заштите природних и створених вредности.

Посебне услове за израду Плана доставили су „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“; Јавно предузеће „Србијасна“ Нови Сад; Јавно предузеће „Пошта Србије“, Београд; Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Београд; Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за ванредне ситуације у Новом Саду; Јавно комунално предузеће „Новосадска топлана“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад; Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Јавно комунално предузеће „Градско зеленило“ Нови Сад; Јавно предузеће „Емисиона техника и везе“ Београд; Јавно комунално предузеће „Информатика“ Нови Сад; Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад и Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

**ВД НАЧЕЛНИКА
Дејан Михајловић**