

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

**за потребе изградње комплекса вишепородичног становања
у Улици Јернеја Копитара 50 у Новом Саду
(локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II)**

јул 2025. године

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Инвеститор:	„BOREXPORT” доо Улица Васе Стајића 24, улаз 4/18 21000 Нови Сад
Објект:	Комплекс вишепородичног становања на парцелама бр. 6956/3 и 6956/9 у КО Нови Сад II, Улица Јернеја Копитара у Новом Саду
Врста урбанистичко техничке документације:	Урбанистички пројекат вишепородичног становања у Улици Јернеја Копитара 50 у Новом Саду
Обрађивач пројекта:	Соња Видојевић пр, архитектонска делатност НСА ПЛУС НОВИ САД, Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад
Одговорни урбаниста: Број лиценце: Потпис:	Радомир Ђ. Овука, дипл. инж. арх. 200 0741 04
Сарадници:	Драган Недељков, дипл. инж. саобр. Ђорђе Марковић, дипл. инж. арх.
Одговорно лице пројектанта: Број лиценце:	Бојан Грозданић, дипл. инж. арх 300 I 150 09
Број урбанистичко техничке документације:	0910/2024-УП
Идејно решење:	„Masterplan ARC” доо Нови Сад Војводе Мишића бр. 24, Нови Сад
Место и датум:	Нови Сад, јул 2025.

САДРЖАЈ:

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Решење о регистрацији
- Решење за одређивање одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте

Б – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Препис листа непокретности
- Копија плана
- Копија плана водова
- Катастарско топографски план
- Услови имаоца јавних овлашћења

В– ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- I ОПШТИ ДЕО
 - 1. Повод, предмет и циљ израде урбанистичког пројекта
 - 2. Правни и плански основ за израду урбанистичког пројекта
 - 3. Обухват и положај урбанистичког пројекта
 - 4. Постојеће стање на парцели
- II УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ
 - 5. Намена и концепт уређења простора
 - 6. Остварени нумерички параметри – биланс површина
 - 7. Технички опис прикључења на инфраструктурну мрежу
 - 8. Фазност изградње
 - 9. Инжењерско-геолошки услови
 - 10. Заштита простора
- III ТЕХНИЧКИ ОПИС
- IV СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Г – ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1	Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду (План намене површине са режимима изградње) са границом обухвата урбанистичког пројекта и положајем предметних парцела	A3
2.	Катастарско-топографски план са границом обухвата Урбанистичког пројекта	1:500
3.	Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације	1:500
4.	Композиционо, пејзажно и партерно уређење	1:500
5.	Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели	1:500
6.	План парцелације са аналитичко-геодетским елементима	1:500
7.	ИДР	1:200/250

А - ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Извод из регистра за предузетничку радњу
- Решење о одређивању одговорног урбанисте
- Лиценца одговорног урбанисте
- Изјава одговорног урбанисте



Република Србија
Агенција за привредне регистре



5000221421276

Регистар привредних субјеката
БП 166127/2023

Дана, 06.12.2023. године
Београд

Регистратор Регистра привредних субјеката који води Агенција за привредне регистре, на основу члана 15. став 1. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре („Службени гласник РС“, бр. 99/2011, 83/2014, 31/2019, 105/2021), одлучујући о регистрационој пријави промене података код SONJA VIDOJEVIĆ PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE NSA PLUS NOVI SAD, са матичним/регистарским бројем: 67184998, коју је поднео/ла:

Име и презиме: Соња Видојевић

доноси

РЕШЕЊЕ

УСВАЈА СЕ регистрациона пријава, па се у Регистар привредних субјеката, региструје промена података код:

SONJA VIDOJEVIĆ PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE NSA PLUS NOVI SAD

Регистарски/матични број: **67184998**

и то следећа промена:

- **Промена података о пословном имену:**

Брише се:

SONJA VIDOJEVIĆ PR INŽENJERSKE DELATNOSTI I TEHNIČKO SAVETOVANJE
NSA PLUS NOVI SAD

Уписује се:

SONJA VIDOJEVIĆ PR ARHITEKTONSKA DELATNOST NSA PLUS NOVI SAD

- **Промена шифре и описа претежне делатности:**

Брише се:

7112 - Инжењерске делатности и техничко саветовање

Уписује се:

7111 - Архитектонска делатност

Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је дана 01.12.2023. године регистрациону пријаву промене података број БП 166127/2023 и уз пријаву је доставио документацију наведену у потврди о примљеној регистрационој пријави.

Проверавајући испуњеност услова за регистрацију промене података, прописаних одредбом члана 14. Закона о поступку регистрације у Агенцији за привредне регистре, Регистратор је утврдио да су испуњени услови за регистрацију, па је одлучио као у диспозитиву решења, у складу са одредбом члана 16. Закона.

Висина накнаде за вођење поступка регистрације утврђена је Одлуком о накнадама за послове регистрације и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре („Сл. гласник РС”, бр. 131/2022).

УПУТСТВО О ПРАВНОМ СРЕДСТВУ:

Против ове одлуке може се изјавити жалба у року од 30 дана од дана објављивања одлуке на интернет страни Агенције за привредне регистре, министру надлежном за послове привреде, а преко Агенције за привредне регистре. Административна такса за жалбу у износу од 490,00 динара и решење по жалби у износу од 570,00 динара, уплаћује се у буџет Републике Србије. Жалба се може изјавити и усмено на записник у Агенцији за привредне регистре.

РЕГИСТРАТОР



РЕШЕЊЕ О ОДРЕЂИВАЊУ ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и одредби Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената урбанистичког и просторног планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25) као **одговорни урбаниста** за израду:

**Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног становања
у Улици Јернеја Копитара 50 у Новом Саду
(локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II)**

одређује се

Радомир Ћ. Овука, дипл. инж. арх., број лиценце ИКС 200 0741 04

Пројектант:	НСА ПЛУС СОЊА ВИДОЈЕВИЋ ПР АРХИТЕКТОНСКА ДЕЛАТНОСТ НОВИ САД, Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад
Одговорно лице/заступник:	Соња Видојевић, директор
Потпис:	
Број урбанистичко-техничке документације:	0910/2025-УП
Место и датум:	Нови Сад, децембар 2024.



Број: 02-12/2024-16469
Београд, 22.07.2024. године



На основу члана 14. Статута Инжењерске коморе Србије
("СГ РС", бр. 36/19), а на лични захтев члана Коморе,
Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Радомир Ђ. Овука, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 0741 04

**Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова
и урбанистичких пројеката**

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, да је измирио
обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 15.07.2025.
године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске
коморе Србије



Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

Михајло Мишић, дипл. грађ. инж.

Број: 0910/2024-УП

Датум: 17.07.2025.

ИЗЈАВА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/2019) и Решења НСА архитектонска делатност Нови Сад, којим сам одређен за израду урбанистичко-техничког документа:

**Урбанистичког пројекта за потребе изградње вишепородичног становања
у Улици Јернеја Копитара 50 у Новом Саду
(локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II)**

чији је Инвеститор:

**„BOREXPORT” доо
Улица Васе Стајића 24, улаз 4/18
21000 Нови Сад**

Изјављујем да је Урбанистички пројекат израђен у складу са Законом и прописима донетим на основу Закона, као и да је израђен у складу са важећим планским документима.

Одговорни урбаниста:

**Радомир Овука, дипл. инж. арх.
број лиценце ИКС 200 0741 04**

Б – ДОСТАВЉЕНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Извод из листа непокретности за предметне парцеле, јавно доступна база Републичког геодетског завода – Геодетско-катастарски информациони систем;
2. Катастарско топографски план израђен и оверен од стране AB&CO Geosystems Нови Сад, Александар Бјелица, лиценца бр 490948, од 28.10.2024. године;
3. Копија катастарског плана 953-090-28429/2025 издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад II, од 23.07.2025. године;
4. Копија катастарског плана водова 956-302-18511/2025 издата од Републичког геодетског завода, Службе за катастар непокретности Нови Сад – Одељење за катастар водова Нови Сад, од 22.07.2025. године;
5. Услови број 3-5093 издати од ЈКП „Водовод и канализација Нови Сад” од дана 06.03.2025. године,
6. Услови број 626/25-1 издати од ЈП Емисиона техника и везе Београд, од дана 06.02.2025. године,
7. Услови број 2561200-Д.07.02.-19244-25/2 издати од „ЕПС Дистрибуција” доо Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад од дана 16.05.2025. године,
8. Услови број 1390/2572-2 и услови број 1390/2573-2 издати од „Нови Сад - Гас” доо, Сад, од дана 16.06.2025. године,
9. Услови број Д210-21686/2 издати од „Телеком Србија” а.д. Београд, од дана 22.01.2025. године,
10. Услови број 1185-2/25 издати од ЈКП „Информатика”, Нови Сад, од дана 20.01.2025. године,
11. Услови број 1093/1 издати од ЈКП „Чистоћа”, Нови Сад, од дана 24.01.2025. године,
12. Услови број 31/5-2025 издати од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад, од дана 04.02.2025. године,
13. Услови број 030 020-8/4 издати од Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, од дана 28.01.2025. године,
14. Услови број 2031-324/067 издати од ЈКП „Пут” Нови Сад, од дана 29.01.2025. године,
15. Идејно архитектонско решење за објекте које је израдио „Masterplan ARC” d.o.o. Нови Сад, Улица војводе Мишића бр. 24, Нови Сад, Бојан Грозданић, дипл. инж. арх., одговорни пројектант, лиценца број 300 I 150 09.



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

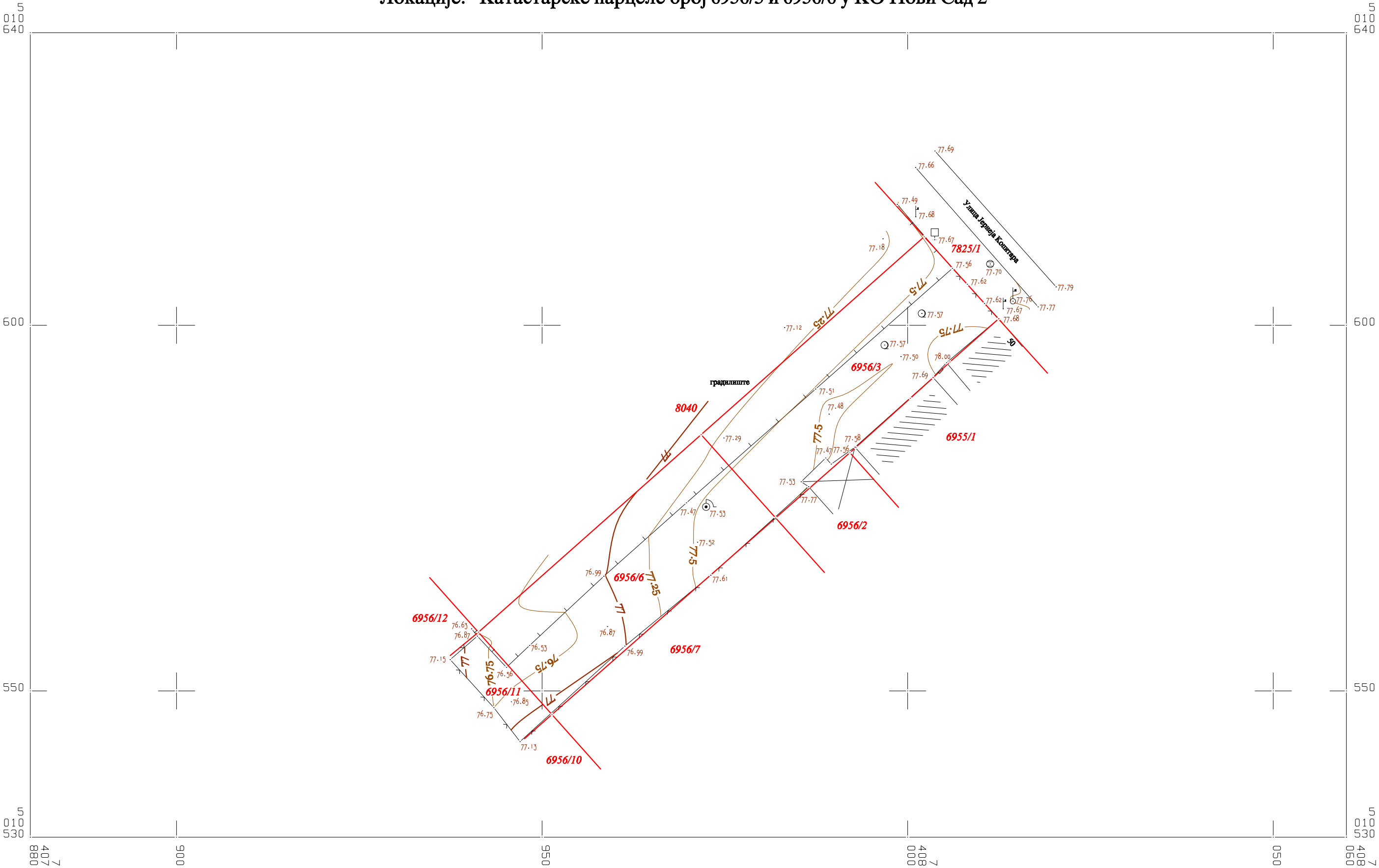
Подаци о непокретности	e206f5a0-8f9f-43ea-a1e1-2790af0e7e32
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	16.07.2025. 16:05
Служба:	НОВИ САД 1
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА
Број парцеле:	6956/3
Површина m²:	618
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	618
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	DOO BOREXPORT ZA UNUTRAŠNJU I SPOLJNU TRGOVINU NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	



ИЗВОД ИЗ БАЗЕ ПОДАТАКА КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Подаци о непокретности	7d49290f-8c17-4427-bf48-b9b8ff2314fb
Матични број општине:	89010
Општина:	НОВИ САД
Матични број катастарске општине:	802166
Катастарска општина:	НОВИ САД II
Датум ажурности:	16.07.2025. 16:05
Служба:	НОВИ САД 1
1. Подаци о парцели - А лист	
Потес / Улица:	ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА
Број парцеле:	6956/6
Површина m²:	612
Подаци о делу парцеле	
Број дела:	1
Врста земљишта:	ГРАДСКО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ
Култура:	ЊИВА 1. КЛАСЕ
Површина m²:	612
Имаоци права на парцели - Б лист	
Назив:	DOO BOREXPORT ZA UNUTRAŠNJU I SPOLJNU TRGOVINU NOVI SAD
Лице уписано са матичним бројем:	ДА
Врста права:	СВОЈИНА
Облик својине:	ПРИВАТНА
Удео:	1/1
Терети на парцели - Г лист	
*** Нема терета ***	
Забележба парцеле	
*** Нема забележбе ***	

КАТАСТАРСКО - ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
Локације: "Катастарске парцеле број 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад 2"



Датум снимања : 15.10.2024.год.

КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ И ВЕЗЕ ЛИСТОВА
ОПШТИНА НОВИ САД
КО Нови Сад 2

1

РАЗМЕРА 1:500
Еквидистанција 0.25 m

— катастар - парцеле
— катастар - објекти
— фактичко стање

Катастарско-топографски план израдио:
AB&CO Geosystems
Директор:
Александар Бјелица дипл. инж. геодез.



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
РЕПУБЛИЧКИ ГЕОДЕТСКИ ЗАВОД

Служба за катастар непокретности Нови Сад 1

Нови Сад

Број: 953-090-28429/2025

КО: Нови Сад II



РЕПУБЛИКА СРБИЈА

Републички геодетски завод

Булевар војводе Мишића бр. 39

11 000 Београд

Датум: 7/23/2025 10:31:54 AM

КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА

Катастарска парцела број:

6956/3, 6956/6

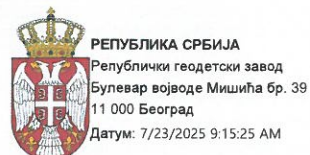
Размера штампе: 1:500



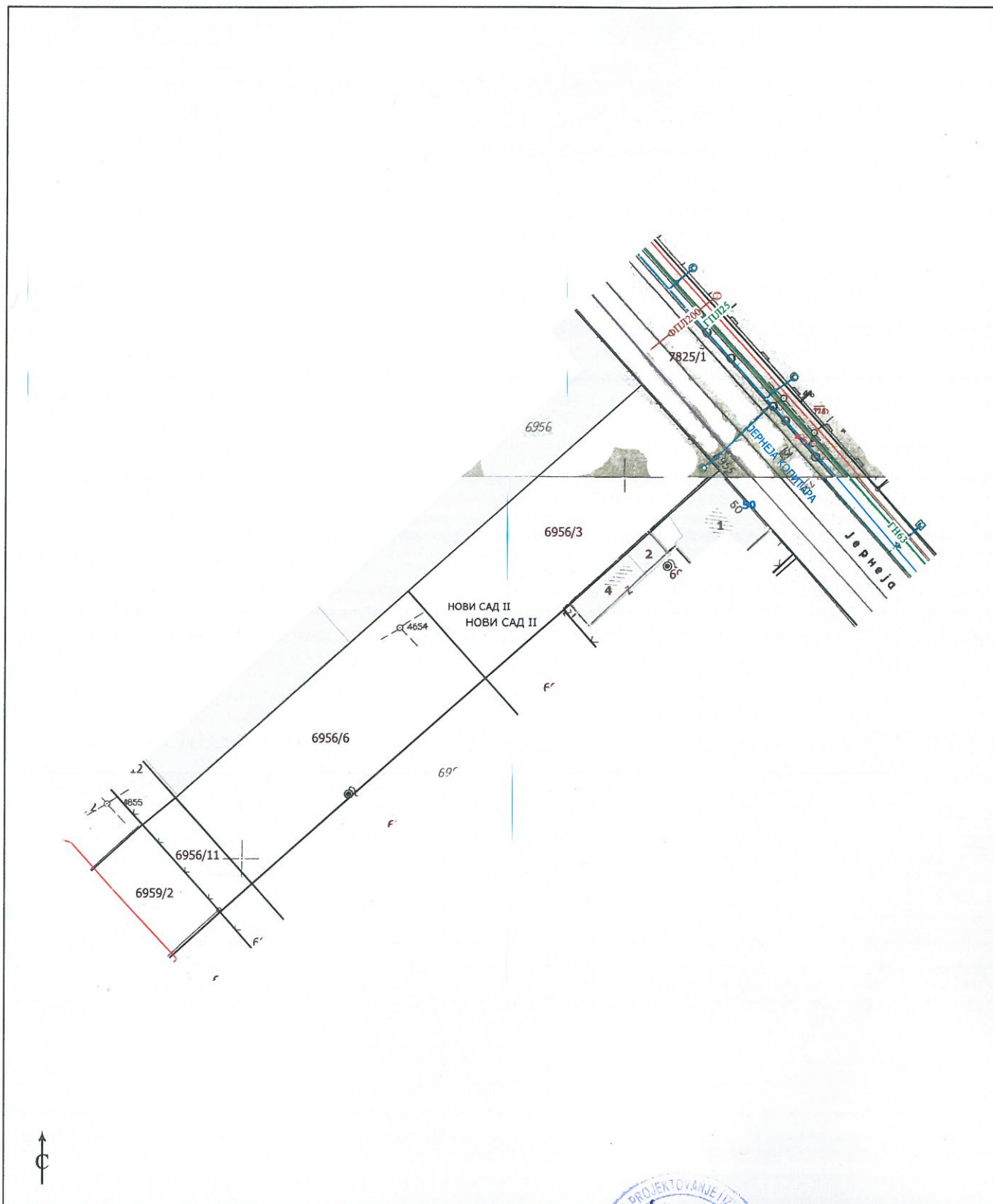
Датум и време издавања:
23.07.2025 године у 08:35

М.П. _____ Овлашћено лице:
Miroslav Grozdanov
23/07/2025 10:22:29



**КОПИЈА КАТАСТАРСКОГ ПЛАНА ВОДОВА**Град / Општина НОВИ САД

Размера: 1:500



Копија плана водова је верна оригиналу.
Нови Сад
22.07.2025.године
Страна 1 од 1

Овлашћено лице



В – ТЕКСТУАЛНА ДОКУМЕНТАЦИЈА

I ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД, ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....
2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....
 - 2.1. ПРАВНИ ОСНОВ.....
 - 2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ.....
 - 2.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ.....
3. ОБУХВАТ И ПОЛОЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.....
4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ.....

II УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

5. НАМЕНА И КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА.....
 - 5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА.....
 - 5.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....
 - 5.3. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА.....
 - 5.4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И ПАРКИРАЊЕ.....
 - 5.5. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ.....
6. ОСТВАРЕНИ НУМЕРИЧКИ ПАРАМЕТРИ - БИЛАНС ПОВРШИНА.....
7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ.....
 - 7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....
 - 7.2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....
 - 7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....
8. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ.....
9. ИНЖЕЊЕРСКО-ГЕОЛОШКИ УСЛОВИ.....
 - 9.1. МОРФОЛОШКЕ КАРАКТЕРИСТИКЕ ТЕРЕНА.....
 - 9.2. СЕИЗМИЧНОСТ ТЕРЕНА.....
10. ЗАШТИТА ПРОСТОРА.....
 - 10.1. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....
 - 10.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....
 - 10.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....
 - 10.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА.....

III ТЕХНИЧКИ ОПИС

IV СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

**УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА
У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ
(локалитет на парцелама бр. 6956/3 И 6956/6у КО Нови Сад II)**

I ОПШТИ ДЕО

1. ПОВОД, ПРЕДМЕТ И ЦИЉ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Подносилац захтева за израду Урбанистичког пројекта за потребе изградње комплекса вишепородичног становања у Улици Јернеја Копитара 50 у Новом Саду (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II) (у даљем тексту: Урбанистички пројекат, УП) је предузеће „Borexport” доо Нови Сад.

Повод за израду Урбанистичког пројекта је дат важећом планском документацијом за предметни простор кроз услов да је за реализацију комплекса вишепородичног становања обавезна израда урбанистичког пројекта, након чега ће се моћи приступити реализацији планираних садржаја. Овај урбанистички пројекат је урађен као урбанистичко-архитектонска разрада локације за целе катастарске парцеле бр. 6956/3 и 6956/6 КО Нови Сад II, тј. за простор у Улици Јернеја Копитара 50, а у складу са важећом планском документацијом. Урбанистичким пројектом је у ужем смислу обухваћен простор површине 1.230 m², тј. 0,12 ha је предмет детаљне урбанистичко-архитектонске разраде. У ширем обухвату је границом Урбанистичког пројекта у делу обухваћена и регулација околних саобраћајница из разлога приказивања инфраструктурног повезивања на јавну саобраћајну и комуналну мрежу.

Нова (будућа) грађевинска парцела на којој се планира предметни стамбени комплекс формираће се од целих катастарских парцела бр. 6956/3 и 6956/6 Нови Сад II, пре прибављања одобрења за изградњу.

Овим Урбанистичким пројектом се ближе дефинишу услови за изградњу објекта, прикључење на саобраћајну и комуналну инфраструктуру, као и развод инфраструктуре на парцели и уређење парцеле.

За потребе израде Урбанистичког пројекта коришћена је релевантна планска документација, а у пројекат су уграђени подаци, услови, добијене сагласности и мишљења од надлежних органа и јавних предузећа.

Циљ израде Урбанистичког пројекта је да се, у складу са важећом планском документацијом, урбанистичким показатељима и карактеристикама, прописима и урбанистичким нормативима, ускладе захтеви Инвеститора са могућностима предметне парцеле.

2. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. ПРАВНИ ОСНОВ

Правни основ за израду Урбанистичког пројекта садржан је у одредбама:

- Чл. 57. и 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10- одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23), којим је прописано да, уколико је планским документом предвиђена израда урбанистичког пројекта, или је урбанистички пројекат израђен по захтеву инвеститора, локацијски услови се издају на основу тог планског документа и урбанистичког пројекта, те да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом или на захтев инвеститора, за потребе урбанистичко – архитектонске разраде локације.
- у Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ бр. 32/19 и 47/25).

Урбанистичким пројектом дефинише се уређење простора у складу са планским документом и то: намена површина и објеката, регулациони и нивелациони услови, прикључци на инфраструктуру као и мере заштите. Саставни део овог урбанистичког пројекта су и идејна решења свих планираних објеката у предметном обухвату (у даљем тексту: ИДР).

2.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду урбанистичког пројекта је **План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телепе у Новом Саду** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 27/22, 46/23- др. план, 64/23 и 36/25) (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је предметни простор намењен за вишепородично становање средњих и високих густина. Планом генералне регулације је утврђено да је на предметним парцелама могућа изградња вишепородичног стамбеног комплекса, спратности П+3+Пс до П+4.

Извод из текстуалног дела Плана генералне регулације:

„II. ПЛАНСКИ ДЕО

...

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА КОНЦЕПЦИЈОМ УРЕЂЕЊА И ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ПОВРШИНА

1.1. Подела простора на просторне целине

1.2. Подела простора на просторне целине

Планом генералне регулације утврђено је седам просторних целина на Телепу, које су дефинисане на графичком приказу број 2 „План спровођења са поделом на просторне целине“ у размери 1:5000. На подручју обухваћеном Планом утврђују се намене земљишта у складу са графичким приказом број 3.1 „План намене површина са режимима изградње“ у размери 1:2500.

...

Просторна целина 6

Просторна целина 6 обухвата простор између улица Ћирила и Методија, Ватрослава Јагића, Хероја Пинкија, продужетка Улице Симе Матавуља и Булевара Европе и има површину око 56,35 ха. Намене које се планирају су: породично становање, вишепородично становање средњих и високих густина, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, општестамбене зоне, разноврсне јавне

службе, општеградски и линијски центри, предшколска установа, основна школа, верски комплекс, парковска површина, озелењени сквер, заједничка блоковска површина, трансформаторска станица, спортско-рекреативни комплекс и саобраћајне површине.

Као вредни објекти, регистровани и на списку претходне заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, задржавају се две цркве са парковски уређеним двориштима: Црква Св. Елизабете у Улици Ћирила и Методија број 11, са жупним двором, и Реформаторско-калвинистичка црква у Улици Ћирила и Методија број 7, на чијем комплексу је могућа доградња пратећег стамбеног објекта изградњом црквеног дома, али уз спровођење неопходних мера техничке заштите које одређује надлежни завод за заштиту споменика културе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи, предшколске установе, основне школе, озелењени сквер), као и површина у оквиру осталих намена (вишепородично становање, општеградски центар, гараже), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. ...

4.2. Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена

Породично становање, вишепородично становање и опште стамбене зоне

Зеленило породичног становања је просторно најзаступљенија категорија зеленила. Парцеле породичних објеката треба уредити у пејзажном стилу, по жељи корисника. Препоручује се употреба лишћарских и четинарских врста различитог колорита, спратности и периода листања и цветања, како би се постигао што декоративнији вегетациони склоп током целе године. У делу парцеле оријентисаном ка улици пожељно је формирање живе оgrade. Минимум 20% парцеле породичног становања мора бити под зеленилом. ...

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор у обухвату Плана спроводиће се директно на основу овог плана, изузев простора који је дефинисан Планом детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5” – ТС „Нови Сад 7” Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 54/16).

У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта, што је дефинисано у одељку „10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА И/ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА”.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” у размери 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, као и регулације, спратност, режими изградње и заштита простора.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградски и линијски центри) могу се планирати пословни садржаји (из домена терцијарне и кварталне делатности) а које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 20 ст изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 т виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 т. Не

дозвољавају се прозорски отвори стамбених просторија или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одговарајуће одвођење атмосферских вода.

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

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта.

Код реализације стамбених објеката просечна минимална нето површина стана не сме бити мања од 50 m² (нето).

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалним усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

На графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових објеката. Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор може почети од грађевинске линије на парцели или иза ње.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. Број планираних паркинг-места и планирани број станова и/или пословних простора на парцели односно у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено најмање једно паркинг-место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Паркирање је могуће планирати у приземним етажама објеката са дворишне стране за намене вишепородично становање и општеградски и линијски центри, и то у целој висини приземне етаже.

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

Ограђивање парцела јавних и осталих намена (осим јавних блоковских површина где се ограђивање не дозвољава као и тамо где је Планом другачије утврђено) планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим оградама, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина оgrade је до 1,80 m. Оgrade се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује, а капија се може отварати само у парцелу корисника. Могућност и начин ограђивања парцела које се делом или у целини налазе у зони заштите примарног одбрамбеног насипа или канала, утврђују се у складу са условима достављеним од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад. Нису дозвољене зидане оgrade пуне висине.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15). ...

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

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

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

Препустити

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 т, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 т.

На планираним објектима у оквиру намене општестамбене зоне, вишепородично становање, вишепородично становање са елементима линијског центра и општеградског и линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, заједничкој блоковској површини и парковској површини, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 т од границе суседне парцеле и минимум 4 т од објекта на суседној парцели.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 т, односно регулациону линију више од 1,20 т и то на делу објекта вишем од 3,00 т у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, са равним кровом и као повучена етажа (Пс).

Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта, минимум 1,2 т уколико није другачије дефинисано на графичком приказу. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекти на којима се планира поткровна етажа (Пк), коси кров се пројектује максималног нагиба око 30°, (Слика 1). Висина назитка је 1,60 т.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 т) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 2). Код објекта код којих је као последња етажа дефинисан повучени спрат (Пс), повлачење је за минимум 1,2 т са свих страна, уколико није другачије дефинисано (повлачење веће од 1,2 т или дефинисана страна објекта која се повлачи) на графичком приказу број 3.1 „План намене површина са режимима изградње” размери Р 1:2500.

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етаже у виду лучног (цилиндричног) крова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На објектима на којима није назначено поткровље – Пк, последња етажа је дефинисана као пуна етажа са равним или благо косим кровом нагиба до 10%, сакривеног иза атике назитка максималне висине до 1 т.

Поткровна етажа (Пк) се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса. Осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажа код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етаже (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

На објектима са поткровљем (Пк) које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката са повученом последњом етажом (Пс), могуће је наткривање конзолно препуштеним елементима до основног габарита објекта, који ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

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

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз

обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

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

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

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

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

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, изузев парцела планираних за изградњу спортског центра, која приступ обезбеђују преко пешачких пролаза или права службености пролаза преко парцела других намена. По правилу, парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину, припајају се суседној парцели која има излаз на јавну површину. ...

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

За намене општеградски и линијски центри у просторној целини 1 (део блока 437) и просторној целини 3 (део блокова бр. 408 и 409), вишепородично становање средњих и високих густина у просторној целини 6 (део блокова бр. 494 и 496) и спортске центре у просторној целини 4 правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА.

9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

... Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објектат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу увек даје на секундарну мрежу.

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски и намењен само за путничке аутомобиле, он не може бити ужи од 3,5 м, нити шири од 6 м; за приступ ватрогасним возилом минимална висина пасажа је 4,5 м. Уколико није другачије дато за поједине намене, по правилу једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 м. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга...

Услови за паркирање и гаражирање возила

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг-простора према намени објекта.

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

За паркирање возила, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број паркинга или гаражних места одређује се на основу намене и врсте делатности, у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно паркинг-место на 70 m² корисног простора;
- пошта – једно паркинг-место на 150 m² корисног простора;
- трговина на мало – једно паркинг-место на 100 m² корисног простора;
- угоститељски објект – једно паркинг-место на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно паркинг-место на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп – једно паркинг-место на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала – једно паркинг-место на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објект – једно паркинг-место на 200 m² корисног простора.

Паркирање возила и гараже, за потребе стамбених зграда, дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у ове индексе. ...

Гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

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

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА ИЛИ УРБАНИСТИЧКО-АРХИТЕКТОНСКОГ КОНКУРСА

10.1. Локације за које се утврђује израда урбанистичког пројекта

10.1.2. Вишепородично становање средњих и високих густина

У унутрашњости блока број 494, од парцела бр. 6964, 6956/4, 6956/5, 6956/3, 6956/6, 6956/2, 6956/7, 6956/1, 6956/8, 6956/13, 6955/1 и 6955/2 планира се формирање више грађевинских комплекса чије парцеле излазе на две улице. Планира се изградња објеката спратности Су+П+3+Пс до Су+П+4, и то на простору између утврђених грађевинских линија које се повлаче од Улице Јернеја Копитара и од планиране улице у унутрашњости блока. За сваки комплекс обавезна је израда урбанистичког пројекта ради утврђивања тачног положаја објекта, приступа и решења паркирања у подземним етажа, морфологије објекта, начина формирања грађевинских парцела и начина организације слободног простора и озелењавања на укупном комплексу. Формирају се грађевинске парцеле спајањем минимум две парцеле, од којих једна излази на Улицу Јернеја Копитара а друга на новопланирану улицу. Максимални индекс заузетости земљишта износи 50%, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2. Код грађевинских парцела чија је ширина мања од 18 m могуће је обезбедити приступ са једне улице, у циљу бољег и функционалнијег решења партерног уређења и приступа објектима.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Условљава се израда урбанистичког пројекта за парковске површине, спортске комплексе, простор Шумске улице, инфраструктурни комплекс за информационе технологије, појединачне локалитете у оквиру намена општеградски центри и вишепородично становање, као и за комплексе породичног становања.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.”

2.3. ПОСЕБНИ УСЛОВИ И САГЛАСНОСТИ

За потребе израде овог Урбанистичког пројекта прибављени су следећи услови и сагласности од стране надлежних институција и комуналних предузећа:

- услови број 3-5093 издати од ЈКП „Водовод и канализација Нови Сад” од дана 06.03.2025. године,
- услови број 626/25-1 издати од ЈП Емисиона техника и везе Београд, од дана 06.02.2025. године,
- услови број 2561200-Д.07.02.-19244-25/2 издати од „ЕПС Дистрибуција” доо Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад од дана 16.05.2025. године,
- услови број 1390/2572-2 и услови број 1390/2573-2 издати од „Нови Сад - Гас” доо, Сад, од дана 16.06.2025. године,
- услови број Д210-21686/2 издати од „Телеком Србија” а.д. Београд, од дана 22.01.2025. године,
- услови број 1185-2/25 издати од ЈКП „Информатика”, Нови Сад, од дана 20.01.2025. године,

- услови број 1093/1 издати од ЈКП „Чистоћа”, Нови Сад, од дана 24.01.2025. године,
- услови број 31/5-2025 издати од Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад, од дана 04.02.2025. године,
- услови број 030 020-8/4 издати од Покрајинског завода за заштиту природе, Нови Сад, од дана 28.01.2025. године и
- услови број 2031-324/067 издати од ЈКП „Пут” Нови Сад, од дана 29.01.2025. године,

Сви наведени услови и сагласности су саставни део овог Урбанистичког пројекта.

3. ОБУХВАТ И ПОЛОЖАЈ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Стамбено-пословни комплекс који је предмет овог УП-а формираће се на будућој грађевинској парцели коју ће чинити садашње парцеле бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II. Према расположивим подацима обе предметне парцеле предвиђене да чине грађевинску парцелу за изградњу комплекса се налазе у грађевинском подручју насеља Нови Сад, у катастарској општини Нови Сад II, у својини инвеститора израде УП-а. Површина обухваћена Урбанистичким пројектом је 0,12 ха (1.230 m²).

Подаци о парцелама у обухвату УП-а					
к.п. број КО НС II	Површина (m ²)	Облик својине	Врста права	Обим удела	Врста земљишта
6956/3	618	приватна својина	Приватна својина доо „Вогехорт” за унутрашњу и спољну трговину Нови Сад	1/1	Градско грађевинско земљиште
6956/6	612	приватна својина	Приватна својина доо „Вогехорт” за унутрашњу и спољну трговину Нови Сад	1/1	Градско грађевинско земљиште

Табела бр. 1 - Подаци о постојећим парцелама у ужем обухвату УП-а

Предметне парцеле се налазе се у југозападном делу грађевинског подручја Новог Сада, у Улици Јернеја Копитара. Окружење предметног простора је у највећем делу намењено за вишепородично становање.

Положај предвиђеног стамбеног комплекса на подручју обухвата Плана генералне регулације као и у односу на суседне парцеле је дат у графичком прилогу број 01 - Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду (План намене површина са режимима изградње) са границом обухвата урбанистичког пројекта у А3 формату.

Предметни комплекс, тј. будућа грађевинска парцела, се са северозападне стране граничи са парцелом број 8040, са југозападне стране са парцелом број 6956/11 (новопланирана улица), са југоисточне стране са парцелама бр. 6956/7, 6956/2 и 6955/1, а са северозападне са парцелом број 7825/1 (Улица Јернеја Копитара).

За потребе израде Урбанистичког пројекта и приказа начина саобраћајног и комуналног повезивања на јавну саобраћајну и комуналну инфраструктуру, шири обухват Урбанистичког пројекта је обухватио и делове саобраћајница са којима се планирани комплекс граничи и са којих се приступа планираним садржајима (до осовине саобраћајница).

Граница обухвата Урбанистичког пројекта је приказана на графичком приказу број 2 „Катастарско-топографски план са предметним парцелама и границом обухвата УП-а” у Р 1:500.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА

Локацију, која је предмет разраде овим урбанистичким пројектом чини будућа грађевинска парцела која ће бити формирана од целих парцела бр. 6956/3 и 6956/6 у КО Нови Сад II. Површина ужег обухвата урбанистичког пројекта, тј. површина предвиђена за површину остале намене на којој се планира вишепородични стамбени комплекс износи 1.230 m² (0,12 ha).

Предметне парцеле су у постојећем стању неизграђене и неуређене.

Површина ширег обухвата Урбанистичког пројекта износи 1.456 m² (приближно 0,15 ha).



Слика 1. Положај ужег обухвата УП-а у односу на окружење
(извор: www.geosrbija.rs)

Колски приступ локацији се тренутно за посматрани простор може остварити само из Улице Јернеја Копитара, с обзиром да улица која је планирана са југозападне границе комплекса није реализована, али је предвиђено да се након њене реализације колски приступ остварује са два улаза и то једним из Јернеја Копитара, а другим из планиране улице.

За парцеле бр. 6956/3 и 6956/6 у документацији надлежног Завода за заштиту споменика културе нема непокретних културних добара, добара под претходном заштитом, нити података о познатим локалитетима са археолошким садржајем. Такође, на основу увида у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, утврђено је да на подручју Урбанистичког пројекта нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора.

Обухват предметног УП-а налази се малим делом у зони контролисане изградње.

У погледу постојеће инфраструктуре на предметном подручју, простор је делимично комунално опремљен. У Улици Јернеја Копитара постоје водоводна мрежа Ø 100 АС на коју се предметни комплекс може прикључити, као и канализациона мрежа општег система PVC Ø 315 mm. На предметном локалитету не постоји изграђена електродистрибутивна мрежа потребног капацитета за напајање електричном енергијом будућих објеката па ће се планирани комплекс повезати на будућу ЗТС „Јернеја Копитара 5”. Постојећа ТТ мрежа на коју се предметни комплекс може прикључити налази се у Улици Јернеја Копитара (подземни ТК кабел), а не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија”. Такође, на предметном подручју нема активних нити планираних базних станица Телекома Србија (систем за мобилну телефонију). На локацији постоји гасовод у власништву „Нови Сад – Гас“ доо од РЕ цеви за радни притисак од 4 бара, па је могуће повезивање будућег комплекса на њега и снабдевање гасом.

Зеленило је на обухваћеном подручју заступљено у виду травнатих површина, а присутно је и више стабала лишћара, четинара, шибље и грмље.

II УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ

5. НАМЕНА И КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Према важећем Плану генералне регулације предметни простор се налази у оквиру грађевинског подручја насеља Нови Сад. Ужи обухват Урбанистичког пројекта чини будућа грађевинска парцела која је намењена за остало земљиште, тј. за вишепородично становање.

Након завршетка поступка парцелације будућа грађевинска парцела површине 1.230 m² испуњаваће све урбанистичке услове за предвиђену изградњу вишепородичног стамбеног комплекса који ће се састојати од 2 објекта изграђена у прекинутом низу са објектима на парцели број 8040. Планирани су објекти спратности Су+П+3+Пс.. Објекти у оквиру комплекса су предвиђени да буду чисто стамбени, са по 19 станова, укупно је предвиђено 38 станова у оквиру комплекса. Пословни садржаји нису предвиђени.

Није планирана фазна изградња.

Планом генералне регулације је предвиђено да максимални индекс заузетости земљишта износи 50%, а максимални индекс изграђености комплекса је 2,2, као и да најмање 20% парцеле буде озелењено. Сви ови задати параметри су задовољени овим УП-ом.

Предвиђени су колски улази у стамбени комплекс са обе улице. Са сваке саобраћајнице је предвиђен колско-пешачки прилаз до објеката и паркинга у партеру, као и рампа која води у сутеренску гаражу испод објекта.

Паркирање ће се за потребе корисника комплекса у потпуности решити на парцели и то са 38 паркинг места. Највећим делом паркирање ће бити решено у подземним (сутеренским) гаражама објеката (2 x 16 ПМ, укупно 32 ПМ), а мањим делом на отвореним паркинзима у партеру (2 x 3 ПМ, укупно 6 ПМ). Најмање 2 ПМ у комплексу (тј. минимално 5%) треба да задовољава услове приступачности особама са инвалидитетом.

У оквиру будућег комплекса планира се адекватно уређење и озелењавање.

Идејним решењем објеката је остварен индекс заузетости парцеле од 44,58% и коефицијент изграђености 2,20. Удео зеленила на парцели планиран је да буде 20,00%.

Урбанистичко решење локације приказано је на графичком прилогу број 4 „Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1:500.

5.1. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПОВРШИНА

У ужем обухвату овог урбанистичког пројекта сва површина намењена је за површину остале намене – површину за стамбени комплекс у оквиру вишепородичног становања. У ширем обухвату је приказана и површина јавне намене – јавна саобраћајна утврђена Планом генералне регулације и као таква преузета из важеће планске документације.

На простору предвиђеног вишепородичног стамбеног комплекса планира се изградња нових објеката на основу услова утврђених Планом генералне регулације и у складу са овим Урбанистичким пројектом, потребама инвеститора и будућих корисника.

Идејно архитектонско решење планираних објеката је саставни део Урбанистичког пројекта.

Спратност и висина објекта

Према Плану генералне регулације на предметном простору планирана је изградња објеката Су+П+З+Пс, према графичком приказу.

5.2. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

За потребе реализације предметног стамбеног комплекса, планира се обједињавање целих катастарских парцела бр. 6956/3 и 6956/6 КО Нови Сад II и формирање јединствене грађевинске парцеле укупне површине 1.230 m².

5. 3. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА

Регулационо – нивелационо решење је урађено у складу са ситуацијом на терену, површином и димензијама грађевинске парцеле и према условима датим важећим Планом генералне регулације.

Регулационо-нивелациони план је приказан на графичком прилогу број 4 „Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1:500. Хоризонтална регулација дефинисана је регулационим и грађевинским линијама као и преломним тачкама осовина саобраћајница.

5. 3. 1. РЕГУЛАЦИЈА

Планирани објекти су постављени на парцели као слободностојећи, унутар грађевинских линија (утврђених Планом генералне регулације). Грађевинске линије приказане су на графичком прилогу број 4 „Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1:500 и дефинишу положај планираних објеката у односу на регулационе линије.

5. 3. 2. НИВЕЛАЦИЈА

Приликом решавања нивелације будућег комплекса пошло се од постојећих апсолутних кота терена и околних саобраћајница и од захтева да се не угрозе околни садржаји, водећи притом рачуна о адекватним попречним и подужним падовима саобраћајних површина у функцији возно-динамичких елемената и ефикасног атмосферског одводњавања. Коте нивелета су дате са апсолутним вредностима у осовини коловоза код сваког темена, а проистекле су из нивелационог решења саобраћајних површина код којих су меродавнији попречни и подужни падови крајњих ивица коловоза од саме нивелете.

Терен локације је приближно раван. Најнижа кота је на југоисточном делу парцеле и износи 76,85 m н.в е, а највиша је у северозападном делу парцеле и износи 77,67 m н.в. Планиране нивелете су прилагођене нивелетама у ободним улицама које су утврђене Планом генералне регулације као и котама планираних објеката.

Тачне нивелете одредиће се Пројектом за грађевинску дозволу (ПГД).

5. 4. САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ, ПРИСТУП ЛОКАЦИЈИ И ПАРКИРАЊЕ

Обухваћени простор се са северозападне стране ослања на постојећу Улицу Јернеја Копитара, а са јужне стране ће се у будућности омогућити приступ и са новопланиране улице чија реализација још није започела.

Приликом саобраћајног решавања стамбеног комплекса кренуло се од важећег Плана генералне регулације, пројектног задатка, потреба и захтева за функционисањем комплекса, а уз поштовање важећих законских процеса за ову врсту пројекта и услова добијених од ЈКП „Пут“ за израду овог Урбанистичког пројекта.

Све саобраћајне површине у оквиру обухвата УП-а дефинисане су у складу са просторним могућностима и потребама функционисања и прилагођене су функцијама и садржајима предметног простора. Геометријски елементи саобраћајница и паркинга као и њихове димензије дефинисани су за потребе кретања и паркирања путничког возила. Саобраћајне површине комплекса обухватају: две колске рампе за силаз у сутеренске гараже, колско-пешачке површине у партеру, паркинг површине за путничка возила и бицикле и пешачке површине. За потребе паркирања планирана су паркинг места у складу са потребама и просторним могућностима. Укупан број остварених паркинг места у оквиру комплекса је 38, од чега у две сутеренске гараже укупно 32 ПМ (испод сваког објекта је гаража са по 16 ПМ), а на паркинзима у партеру још 6 ПМ. Најмање 2 ПМ (5%) треба да задовољава услове приступачности особама са инвалидитетом. Гаражама у сутерену се приступа директно са ободних улица. Силазне рампе почињу од регулационе линије улице и нагиба су 15%. Колско пешачки прилази са обе улице се користе за приступ паркинзима у партеру.

Пешачке комуникације су дефинисане у складу са предвиђеном организацијом комплекса, конфигурацијом и нивелацијом терена, могућношћу приступа објектима и садржајима унутар комплекса, као и ефикасним повезивањем са околним улицама.

У случају потребе, приступ интервентним возилима је могућ директно са коловоза Улице Јернеја Копитара, у складу са графичким приказом број 4. „Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације“ у Р 1:500.

5. 4. 1. УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУПАЧНОСТ ПРОСТОРА ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

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

Правилником се прописују ближе техничке мере, стандарди и услови којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом СРПС У. А9. 204.

5. 5. ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ И ОГРАЂИВАЊЕ

Уређење зелених и слободних површина у оквиру комплекса породичног становања подразумева озелењавање слободне површине која се налази око објекта, саобраћајних површина и платоа у свему у складу са потребама полагања подземних инфраструктурних водова.

С обзиром на концепцију изградње стамбених објеката у низу у виду отвореног блока, озелењавање предметног комплекса је планирано у највећој мери у централном делу и, нешто мање, ободном делу комплекса. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем, зимзелено жбуње и перене, четинари и лишчари плитког кореновог система.

Диспозиција и обликовање зелених и застртих површина у оквиру парцеле биће прилагођено специфичностима намене простора, потребама корисника, стандардима и архитектури у оквиру стамбеног комплекса, као и у складу са условима заштите простора. Зеленило на парцели заступљено је на површини 246 m² (20,00% површине парцеле).

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности за озелењавање не треба користити инвазивне врсте. На нашим подручјима су инвазивне следеће биљне врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotna*), јапанска фалопија (*Reynouria syn Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Комуникација пешака и њихово задржавање и одмор планирани су из правца Улице Јернеја Копитара и новопланиране (након њене реализације), преко колско пешачке интерне саобраћајнице и пешачких површина у нивоу приземља до планираних садржаја на парцели. Све ове површине ће се адекватно поплочати и обликовати користећи оне елементе урбаног мобилијара који ће обезбедити безбедну пешачку комуникацију и угодан амбијент. У дворишном делу комплекса могуће се постављање мобилијара који утиче на квалитет простора (клупе, реквизити за одмор и игру деце и сл.).

Партерно уређење и начин озелењавања приказани су на графичком приказу број 5 „Композиционо, пејзажно и партерно решење“ у Р 1:500.

6. ОСТВАРЕНИ НУМЕРИЧКИ ПАРАМЕТРИ - БИЛАНС ПОВРШИНА

КОМПЛЕКС ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА	задато Планом	Предвиђено УП-ом	
	Удео (%)	Површина (m ²)	Удео (%)
НАДЗЕМНИ ОБЈЕКТИ – објекти 1-2	до 50	548,28	44,58
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ		435,72	35,42
- Колске саобраћајнице и паркинзи у партеру - Пешачке комуникације – тротоари и поплочане стазе		(205,72)	(16,73)
		(230,00)	(18,70)
ЗЕЛЕНИЛО У ПАРТЕРУ*	мин 20	246,00	20,00
Укупно површина комплекса		1.230,00	100

Табела бр. 2 - Биланс површина у оквиру планираног комплекса

Планирани објекти се на основу својих габарита и спратности у потпуности уклапају у прописане урбанистичке параметре, индекс заузетости парцеле и максимално дозвољену спратност.

Укупна бруто површина подземних и надземних делова објеката је 3.902,28 m², а нето је 3.215,86 m². Укупна бруто површина надземних етажа износи 2.705,60 m², а подземних 1.196,68 m².

Укупна нето површина стамбеног простора је 2.087,88 m².

Укупно станова

38

(Просечна површина стана 54,94 m²)
Укупно паркинг места 38

Површина парцеле (m ²)	Индекс заузетости парцеле S _z (%)	Бруто развијена грађевинска површина надземних објеката (m ²)	Индекс изграђености парцеле S _i	Саобраћајне површине (колски и пешачки саобраћај) (m ² /%)	Уређене зелене површине (m ² / %)
1.230	44,58	2.705,60	2,20	435,72 m²/35,42%	246,00 m²/20,00%

Табела бр. 3 – Преглед свих релевантних остварених параметара у оквиру комплекса

7. ТЕХНИЧКИ ОПИС ПРИКЉУЧЕЊА НА ИНФРАСТРУКТУРНУ МРЕЖУ

Планирани стамбени комплекс ће се инфраструктурно напајати са постојећих и планираних капацитета инфраструктуре који су у окружењу предметног обухвата.

Извођење радова на мрежама комуналне инфраструктуре потребно је да буде у складу са важећим стандардима и техничким нормативима прописаним посебно за сваку инфраструктуру.

Дозвољавају се мања одступања у смислу прилагођавања ситуацији на терену, као и одступања по питању типова и пречника каблова и цеви ако се приликом израде техничке документације за изградњу објеката детаљним прорачунима докаже да су адекватнији потребама и ако су усклађени са условима надлежних јавних предузећа.

Планирану мрежу инфраструктурних инсталација и водова која се налази или је предвиђена испод планиране конструкције коловоза обавезно је заштитити према техничким прописима или је изместити, а радове изводити обавезно пре завршних радова на изради конструкције саобраћајних и пешачких површина

Општа правила грађења инфраструктуре:

Водови свих видова заступљене комуналне инфраструктуре се морају трасирати тако:

- да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планирану намену коришћења земљишта,
- да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе,
- да се поштују прописи који се односе на укрштање и паралелно вођење различитих видова инфраструктуре,
- да се води рачуна о геолошким особинама тла и подземним водама.

Све планиране и постојеће мреже инфраструктуре са прикључцима и интерним разводом на парцели приказане су на графичком приказу број 4 „Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели" у Р 1:500.

7. 1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Услови за изградњу и прикључење комплекса на саобраћајну инфраструктуру:

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 - др. закон и i 92/2023- 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, 76/2023 и 19/2025);
- 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 („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.
- стандарда СРПС У. Ц1. 020 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, КЛАСИФИКАЦИЈА САОБРАЋАЈНИЦА, Вредности рачунских брзина.
- стандарда СРПС У. Ц1. 022 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ЕЛЕМЕНТИ ПОПРЕЧНОГ ПРОФИЛА, Коловоз, Слободан профил,
- стандарда СРПС У. Ц1. 023 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ЕЛЕМЕНТИ ПОПРЕЧНОГ ПРОФИЛА,, Пешачке стазе.
- стандарда СРПС У. Ц1. 030 – Пројектовање и грађење градских саобраћајница, ПОДУЖНИ НАГИБ КОЛОВОЗА,.
- стандарда СРПС У. Ц1. 202 – Просторне потребе инвалида у зградама и околини РАВНЕ КОМУНИКАЦИЈСКЕ ПОВРШИНЕ Пешачки прелази и зоне,
- као и осталих стандарда и норматива који обрађују елементе градских саобраћајница.

Све евентуалне преломе нивелета коловоза пројектовати са применом одговарајућих заобљења вертикалним кривинама. На месту прикључења на постојећи коловоз потребно је извршити неопходне радове уклапања постојећег и пројектованог коловоза, а прикључак посебно нивелационо обрадити.

Конструкције коловоза, паркинга и пешачких површина пројектовати на основу геомеханичког елабората и пројекта коловозне конструкције урађеног према пројектном задатку инвеститора са захтеваном завршном обрадом и примењеним елементима путне бетонске галантерије.

Постојећу и планирану мрежу инфраструктурних инсталација и водова која се налази или је предвиђена испод конструкције коловоза обавезно је заштити према техничким прописима, или је изместити, а радове изводити обавезно пре завршних радова на изради конструкције саобраћајних површина.

Потребно је обрадити и решити начин одвођења атмосферских вода са саобраћајних површина у складу са условима ЖКП „Водовод и канализација“, а атмосферским водама са околних површина онемогућити продирање и задржавање на коловозу.

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

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

Тротоари за двосмерно кретање пешака морају бити минималне ширине 1,6 m

Прикључак на саобраћајницу планиран је у складу са важећим планским основом, законом и правилницима за све планиране видове саобраћаја у уличном коридору и резервисан је простор за пешачки, бициклистички и јавни градски саобраћај.

Одводњавање саобраћајница је решено гравитационо према сливницима и даље ка канализацији у оквиру комплекса и ободних улица.

Саобраћајно решење приказано је у графичком прилогу број 4. „Ситуациони приказ урбанистичког решења са планом саобраћаја, регулације и нивелације” у Р 1:500.

Древеће и засади поред јавног пута треба да се подижу тако да не ометају прегледност јавних путева и да не угрожавају безбедност саобраћаја (према члану 37. Закона о јавним путевима).

Колски, бициклистички и пешачки прилаз парцели:

Колски приступ комплексу предвиђен је са два улаза, тј. са по једним из постојеће Улице Јернеја Копитара и други из новопланиране улице чија реализација још није започела. Из сваке улице је планиран по један двосмерни колски приступ гаражи у подруму, као и колски приступ паркинзима у партеру. Оба колска улаза су позиционирана у складу са ограничењима простора и организацијом простора комплекса.

У оквиру предметног комплекса су на више места планирани паркинзи за бицикле, али их је могуће поставити и на другим местима у складу са просторним могућностима..

Пешачке комуникације су дефинисане у складу са организацијом комплекса, могућношћу приступа свим појединачним ламелама и целинама, фазном реализацијом комплекса и ефикасном повезивању са околним улицама као и етажама и различитим наменама унутар комплекса. Пешачки приступ је са уличних пешачких стаза ободних улица.

Паркирање и гаражирање возила

Паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе, власници стамбених објеката обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то према нормативу једно паркинг или гаражно место на један стан. Пословни садржаји нису предвиђени.

Паркирање возила и гараже дефинисани су Правилником о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник РС”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15). Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у ове индексе.

У оба стамбена објекта, у сутерену су планиране гараже којима се приступа из Улице Јернеја Копитара и из новопланиране улице. Приступ подземној, сутеренској етажи објеката се одвија преко рампи ширине 3,5 m и нагиба 15,00%. Тим саобраћајницама се приступа до гаража у подрумским етажама стамбених објеката. Укупно је тако планирано 32 паркинг/гаражна места у сутерену, на нивелети +75,25 m н.в. и још додатних 6 ПМ на нивоу терена (+77,80 m н.в.), од чега су 2 ПМ (по једно у партеру, у оба дела парцеле), намењена за особе са посебним потребама, 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..

7. 2. ВОДОВОДНА И КАНАЛИЗАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметни стамбен комплекс се ослања на Улицу Јернеја Копитара у оквиру које је реализована постојећа хидротехничка инфраструктура.

7. 2. 1. ВОДОВОД

Снабдевање објекта санитарном водом за планирани комплекс предвиђено је прикључењем на систем водоснабдевања Града Новог Сада са водоводне мреже PE OD 100 mm која се налази у Улици Јернеја Копитара, једним водоводним прикључком предвиђеним за потребе снабдевања комплекса санитарном водом.

С обзиром да се у планираном комплексу предвиђена два независна улаза у објекте, сваки ће имати свој контролни водомер. Унутрашње инсталације санитарне потрошне воде након водомера састојаће се од главних, разводних и успонских водова-вертикала.

Предвиђа се постављање монокомпактног постројења за повишење притиска санитарне воде.

Водоводна мрежа у оквиру комплекса ће се изградити од савремених материјала и димензионисаће се тако да задовољи потребе будућих корисника. Инсталације водовода ће се пројектовати од полипропилен (пластичних) водоводних цеви које се на одговарајући начин антикорозивно, а по потреби и термички заштићују. Ради лаке контроле и затварања појединачних вертикала, у случају хаварије, на хоризонталном делу сваке вертикале монтираће се пропусни вентили са испусном славинам. Вентили ће се монтирати на приступачним местима, у комуникационим и заједничким просторијама, избегавајући где год је могуће, монтажу у становима и локалим.

Хидрантска мрежа

Хидрантска мрежа се изводи као јавна водоводна мрежа Новог Сада у надлежности јавног предузећа на јавном земљишту (пешачке зоне, паркови, тротоари итд) у складу са чланом бр. 13 Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени Гласник РС”, број 3/18). У оквиру планираних објеката ће се изградити засебан систем, уградњом посебног водомера у просторији за водомере и разводом унутрашње хидрантске мреже.

Услови прикључења на постојећу водоводну мрежу

- Нову водоводну мрежу изградити од савремених материјала и димензионисати да задовољи потребе постојећих и планираних корисника.
- Није дозвољено прикључење заливног система, тј. баштенске хидрантске мреже, на систем снабдевања Града Новог Сада.
- Пројектант унутрашњих инсталација водовода за планирани објекат дужан је да у пројекту хидрауличким прорачуном искаже потребан пречник водоводног прикључка, као и број и пречник мерних уређаја (водомера).
- За потребе инсталација санитарне воде за предметни објекат ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад обезбеђује притисак у уличној мрежи 2,5 бара, у нормалним условима водоснабдевања.
- За смештај водомера обезбедиће се у подруму објекта просторија на приступачном месту, минималних димензија у основи 1,80 x 2,50 m и минималне висине 2,0 m. Просторију за водомере поставити искључиво уз регулациону линију, лоцирану према страни на којој се налази улична водоводна мрежа. Просторију обезбедити од смрзавања, опремити је осветљењем, лавабоом, сливником у поду и вратима која ће се закључавати цилиндричном бравом типа ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.
- Прикључак од уличне цеви до водомерног склоништа пројектовати искључиво у правој линији, управно на уличну цев, без хоризонталних и вертикалних ломова.
- На планираном месту прикључења у темељном зиду остави отвор (заштитну цев) кроз коју ће се провући радна водоводна цев кућног прикључка.
- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.
- Сваки од планираних пословних простора у новопланираном објекту мора имати свој водомер.
- Кроз склониште за водомере није дозвољено провлачити друге инсталације.
- Хидрантску мрежу пројектовати као засебан систем са уградњом посебног водомера смештеног у водомерну просторију.
- За потребе хидрантске мреже, ЈКП „Водовод и канализација” обезбеђује минималан притисак од 0,5 бара при протоку од 5 l/сек, у нормалним условима водоснабдевања.

- За смештај уређаја за повишење притиска мора се обезбедити посебна просторија одвојена од просторије за водомере.
- Уређај за повишење притиска мора да обезбеди довољан притисак на највишем хидранту (2,5 бара при максималном протоку).
- Када се створе услови за прикључење, инвеститор је дужан да поднесе ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад Захтев за прикључење на систем јавног водовода.
- Пројектовање и извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција, су у искључивој надлежности ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

7. 2. 2. КАНАЛИЗАЦИЈА ОТПАДНИХ И АТМОСФЕРСКИХ ВОДА

Канализација отпадних вода

Прикључење канализације отпадних вода стамбених објеката која ће бити изграђена са потребним одговарајућим бројем прикључака се усмерава у општу канализацију PVC Ø 315 mm у Улици Јернеја Копитара.

У објектима ће се пројектовати фекална канализација за одвод санитарне отпадне воде од свих потрошача санитарне воде.

Димензионисање канализације извршиће се на бази количина отпадних воде која отичу из санитарних уређаја датих прикључних вредности.

Све отпадне и фекалне воде из објекта ће се скупљати преко вертикала и најкраћим путем изводити у прикључни шахт и даље ка шахту јавне канализације унутар регулације линије.

Целокупан развод канализације предвиђа се од ПБЦ канализационих цеви.

Услови прикључења на канализациону мрежу

- Пројектант унутрашњих инсталација канализације за планирани објекат дужан је да у пројекту хидрауличким прорачуном искаже потребан пречник канализационог прикључка, димензија минимално Ø 200 mm.
- Унутрашње инсталације канализације свести на прикључни шахт чији положај мора бити лоциран унутар парцеле корисника на 0,5 m од регулационе линије
- Прикључни шахт поставити тако да се омогући изградња канализационог прикључка управно на канализациону мрежу.
- Прикључни шахт мора бити приступачан за специјална возила за интервенције на прикључку.
- Изградити прикључни шахт према условима ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад.

Услови за изградњу прикључног шахта:

- Прикључни шахт мора бити изгађен од бетона (готових бетонских елемената или изливен у оплати) или озидан пуном опеком (омалтерисан изнутра цементним малтером до црног сјаја), са армирано бетонском доњом и горњом плочом, опремљен пењалицама и одговарајућим ливено гвозденим или дуктилним поклопцем светлог отвора 600 mm;
- Минималне унутрашње димензије прикључног шахта су 0,80 × 0,80 m за квадратни пресек или 0,80 m у пречнику за кружни пресек;
- Дубина прикључног шахта зависи од дубине уличне канализационе мреже;
- Кинета се ради од набијеног бетона након спајања прикључка (прикључне цеви) са прикључним шахтом;
- Подрумске, сутеренске просторије и базене није дозвољено гравитационо повезивати на јавну канализациону мрежу. Ове случајеве решавати аутономним системом за препумпавање отпадних вода;

- Код пројектовања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање употребљених вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада”, број 17/93);
- Пројектовање и извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у искључивој надлежности ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад;

Канализација атмосферских вода

Атмосферске воде стамбеног објекта и дворишта објекта ће се упустити у постојећу канализациону мрежу канализације општег система PVC Ø 315 mm у Улици Јернеја Копитара.

Канализација зауљених вода

Отпадне воде са саобраћајница гараже прихватају се преко линијских решетки и усмеравају на сепаратор лаких нафтних деривата. После третмана на сепаратору ове отпадне воде се прикључују на систем фекалне канализације.

У односу на целу парцелу, а према прорачуну, за количину атмосферске воде која се упушта у уличну канализацију, није потребна изградња ретензије у оквиру парцеле, за потребе контролисаног упуштања атмосферске воде у уличну канализацију (макс. 20 l/s/ha).

Канализациона мрежа приказана је на графичком приказу број 4 „Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели” у Р 1:500.

Услови прикључења на атмосферску канализациону мрежу

- Атмосферске воде стамбеног комплекса упустити у планирану мрежу канализације општег система која ће бити изграђена на парцели комплекса и даље у јавну канализацију унутар регулације Улице Јернеја Копитара.
- Уколико се предвиђа упуштање атмосферских вода директно у затворени систем канализације, ограничава се количина атмосферске воде која се са кровних равни планираних стамбених објеката и непропусних површина парцеле може директно упустити у планирану мрежу јавне канализације општег система на 20 l/s/ha.
- Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у канализацију општег система.
- Меродавне падавине приликом прорачуна су двогодишње кише трајања 20 минута, односно 120 l/s по хектару.
- Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.
- Пре упуштања атмосферских вода у мрежу канализације општег система мора бити третирана одговарајућим решеткама и песколовом.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

7.3.1. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом планираних садржаја комплекса планирано је у складу са Планом генералне регулације и прибављеним условима електропривреде. На предметном локалитету не постоји изграђена електроенергетска инфраструктура потребног капацитета (подземни вод 0,4 kV). Да би се омогућило прикључење објекта на дистрибутивни систем електричне енергије, потребно је закључивање уговора о опремању земљишта између имаоца јавних овлашћења Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак Електродистрибуција Нови Сад и инвеститора или јединице локалне самоуправе.

Услови које треба да задовољи објекат да би се могао изградити прикључак

- Напон на који се прикључује објекат: 0,4 kV
- Фактор снаге: изнад 0,95

Услови за изградњу електроенергетске инфраструктуре

- Подземну електроенергетску инфраструктуру градити на минималној дубини од 0,8 m и минималној удаљености 0,5 m од темеља објекта;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање треба да буде 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад ЕК, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање не може бити мање од 0,5 m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере енергетске ефикасности при коришћењу електричне енергије. Расветна тела поставити на стубове за расвету. Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Заштиту од атмосферског пражњења извести према класи нивоа заштите објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, број 11/96).

Електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу број 5 „Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели” у Р 1:500.

Ближе услове за пројектовање и прикључење, као подлогу за израду пројекта за грађевинску дозволу (или пројекта за извођење), Огранак Електродистрибуција Нови Сад је прописао у Условима за изградњу електроенергетске инфраструктуре бр. 561200-D.07.02.-19244-25/2 издатим за израду Урбанистичког пројекта (датим у документацији Урбанистичког пројекта).

7. 3. 2. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Простор у обухвату Урбанистичког пројекта ће се снабдевати из гасификационог система Новог Сада, с обзиром да на локацији постоје гасовод од полиетиленских цеви за притисак од 4 бара и гасни прикључци.

Пре отпочињања радова Инвеститор је у обавези да званично обавести „Нови Сад – Гас” доо о датуму почетка радова и да омогући надзор над изградњом објекта. Радови не могу почети без присуства представника „Нови Сад – Гас” доо и дефинисања локације гасне инсталације.

Пре почетка радова извешће се обавезно шлицовање ради утврђивања тачног положаја гасних инсталација и усклађивање предметне трасе са техничким условима надлежног предузећа. Све земљане радове у близини трасе гасовода вршизи искључиво ручним ископом.

Све неопходне радове на заштити или отклањању евентуалних оштећења гасовода приликом извођења предметних радова извршиће „Нови Сад – Гас” на терет Инвеститора.

Услови за пројектовање и прикључење

Објекти ће се прикључити на ГМРС „Телеп”, дистрибутивни гасни систем „Телеп Нови Сад” за објекат према следећим подацима и условима:

- Адреса објекта: Јернеја Копитара 50 објекат 1 и објекат 2, Нови Сад
- Врста објекта: Стамбена зграда

- Број стамбених једница: 19 ком; Број пословних јединица: ком
- Број парцеле: 6956/3,6956/6 К.О. Нови Сад II
- Намена потрошње природног гаса: Грејање
- Врста прикључка: Типски
- Потрошачка група: Домаћинства
- Одобрени радни притисак на објекту: 022, 0 mbar
- Притисак на месту мерења: 22, 0 mbar
- Притисак на месту прикључења: МОП $\leq$ 4 bar
- MPC: Г6 (Qmin 000 m3h - Qmax 010 m3/h)
- Максимални одобрени капацитет 0.010 m3/h, за максималну инсталисану снагу 90, 0 kW.

Услови дистрибуције природног гаса дефинисани су Уредбом о условима за испоруку и снабдевање природним гасом. Начин и технички услови прикључења, траса гасног прикључка, место прикључења на дистрибутивну гасну мрежу, као и положај мерно регулационе станице у односу на објекат дефинисани су у техничким условима прикључења, који чине саставни део овог Решења. Објекат се прикључује у свему према Закону о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцију гасовитих угљоводоника („Службени гласник РС“, бр. 104/09 и Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар („Службени гласник РС“, број 86/2015). Место мерења за објекат купца који се прикључује на дистрибутивни систем, преко мерно-регулационе станице/сета је на дистрибутивном систему на месту на којем постоје техничке могућности за уградњу мерно-регулационе станице/сета, а које је најближе месту разграничења дистрибутивног система и инсталација објекта купца. Место разграничења одговорности оператора система и купца који се прикључује на дистрибутивни гасни систем је: противпожарна славина на излазу из гасне станице (ГМРС или MPC) у случају објекта купца, излазни спој мерно-регулационог сета у случају типског прикључка, излазна прирубница након мерне станице у случају групног прикључка купца. Трошкови прикључка израчунати су у складу са Методологијом о критеријумима и начину одређивања трошкова прикључка на систем за транспорт и дистрибуцију природног гаса и подложни су корекцији у складу са потписаним уговором. Услови за пројектовање и прикључење важе све време важења локацијских услова издатих у складу са њима, односно до истека важења издате грађевинске дозволе.

Уколико је потребно измештање гасовода, пре извођења радова потребно је, у складу са важежом законском регулативом, поседовање Грађевинске дозволе за предметно измештање. Издавање Услова за пројектовање и прикључење објекта на дистрибутивни гасни систем (дефинисањем потребне снаге за грејање предметног објекта, са приложеним синхрон планом подземних инсталација), као и Услова за паралелно вођење и укрштање инфраструктурних објеката биће могуће извршити према поступку Обједињене процедуре Закона о планирању и изградњи и Уредби о издавању локацијских услова („Службени гласник РС“, бр. 35/15, 114/15 и 117/17).

Термоенергетска мрежа приказана је на графичком приказу број 5 Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели у Р 1:500).

7. 3. 3. ЕЛЕКТРОНСКА И ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном комплексу предвиђено је прикључење планираних садржаја на постојећу уличну мрежу Телекома. Предвиђено је полагање цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова, од објекта ка уличном коридору – јавној саобраћајној површини у Улици Јернеја Копитара где се налази ТК канализација и подземни ТК кабел на коју ће се повезати стамбени комплекс.

За прикључење стамбеног комплекса на електронску комуникациону мрежу предвиђено је полагање цеви Ø 100 mm од границе парцеле до унутрашњости објекта са полупречником савијања од најмање 400 mm.

Од места увода цеви у објекат обезбеђен је пролаз каблова до места за опрему и завршавање приводног оптичког кабла, односно до оптичких разделника/дистрибутивних ормана у за то предвиђеној техничкој просторији, на сувом и приступачном месту са засебним напајањем са ЕД преко ГРО, те уземљењем и вентилацијом.

У оквиру комплекса вишепородичног становања потребно је поставити инсталацију заједничког антенског система, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Изградња приводног кабла, опремање заједничких просторија објекта и прикључење предметног објекта на мрежу је обавеза „Телеком Србија“ а.д.

На предметном подручју не постоје РР коридори фиксне телефоније који су у надлежности „Телеком Србија“ а.д., а нема ни активних и планираних базних станица који су у надлежности „Телеком Србија“ систем за мобилну телефонију.

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

Услови за пројектовање и изградњу инсталационе мреже

- Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација „Телеком Србија“, ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, увек мора бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима „Телеком Србија“ ради редовног одржавања и евентуалних интервенција;
- Пројектант, односно извођач радова, у обавези је да поштује све важеће техничке прописе у вези са дозвољеним растојањима планираних објеката од постојећих објеката електронских комуникација. Унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних преузећа, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација. На предметној локацији постоје објекти „Телекома Србија“ уграђени на дубини 0,5-1 m;
- На местима приближавања саобраћајних површина ТК кабловима/објектима растојање мора бити минимално 0,5 m, а уколико се задати услови не могу испунити потребно је обратити се Предузећу за телекомуникације „Телеком Србија“ за техничко решење заштите/измештања ТК објеката;
- Пре почетка било каквих радова у близини ТК објеката обавеза извођача радова је да се писаним путем обрати Извршној јединици Нови Сад, а приликом извођења радова обавезно је присуство стручног надзора од стране Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“;
- Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем, без употребе механизације и уз преузимање свих потребних мера заштите;
- У случају евентуалног оштећења постојећих објеката/каблова „Телеком Србија“ или прекида телекомуникационог саобраћаја услед извођења радова, инвеститор је дужан да надокнади целокупну штету по свим основама;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 m код полагања каблова у ров;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевима водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m;

- Садњу високог растиња планирати на удаљености од телекомуникационе трасе најмање 2,0 m;

Електронска и телекомуникациона мрежа приказана је на графичком прилогу број 5 „Приказ комуналне инфраструктуре са прикључцима на спољну мрежу и разводом инсталација на парцели" у Р 1:500.

8. ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Није планирана фазна изградња.

9. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

9. 1. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Увидом у регистар заштићених културних добара и евиденцију добара која уживају претходну заштиту Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, утврђено је да се унутар граница предметног простора не налази ни једно културно добро, евидентирано добро које ужива претходну заштиту са аспекта заштите градитељског наслеђа и архитектуре, као ни познати локалитети са археолошким садржајем.

Обавезују се инвеститори и извођачи радова да, у складу са одредбом члана 109. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник Републике Србије”, број 71/94), уколико током земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или предмете, без одлагања радове прекину и о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе, те да предузму мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

9. 2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном комплексу нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Р Србије.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе, у складу са Законом о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 - испр., 14/16, 95/18 - др. закон и 71/21).

9. 3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У оквиру вишепородичног стамбеног комплекса обезбедиће се спречавање свих облика угрожавања животне средине у фази изградње и функционисања објекта. Усагласиће се решења инфраструктуре и потенцијалних извора загађења са свим постојећим прописима, како би се обезбедила

заштита ваздуха, земљишта и вода. Мере заштите животне средине спроводиће се у складу са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09– др. закон, 72/09– др. закон, 43/11– УС, 14/16, 76/18 и 94/24– др. закон) и другом важећом регулативом из ове области. Свакако, планирани садржаји према Закону о заштити животне средине не спадају у активности које битно утичу на животну средину, односно које загађују животну средину.

Такође, на овом простору је намена површина усаглашена са својствима земљишта са аспекта погодности и носивости за изградњу.

Спречиће се сви облици загађења и деградирања природне средине.

9.3.1. ЗАШТИТА ЗЕМЉИШТА И ПОДЗЕМНИХ ВОДА

Приликом пројектовања морају се предвидети адекватна техничка решења у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода као и промене постојећег режима воде, током изградње и експлоатације планираних садржаја. Техничку документацију урадити сагласно Закону о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 - др. закон) и другим законским актима која уређују дату област.

Није дозвољено упуштање непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент. Квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализациони систем насеља, односно крајњи реципијент. Третман ефлуента индивидуалним путем вршити у складу са захтевима 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). Зауљене отпадне воде треба да буду пречишћене на сепаратору уља и масти.

Зауљене атмосферске отпадне воде треба да буду адекватно прикупљене и пречишћене (коришћењем таложника и сепаратора уља и масти).

Забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода које по Уредби о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 50/12), омогућују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде, према Уредби о класификацији вода, „Службени гласник РС”, бр. 5/68) и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16), задовољавају прописане вредности.

Фекалне отпадне воде потребно је упуштати у јавну фекалну канализацију

У случају потребе за коришћењем механизације, мазиво и гориво транспортовати, одлагати (чувати) и њима руковати поштујући при томе мере заштите прописане законском регулативом која се односи на опасне материје. У случају изливања опасних материја (гориво, машинско уље и слично), загађени слој земљишта мора се отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На месту акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта.

9.3.2. ЗАШТИТА ВАЗДУХА

Приликом обављања делатности унутар објекта потребно је обезбедити све неопходне санитарно-хигијенске услове (вентилација, осветљење, редовно одржавање, издвајање отпадних материја и др.).

Праћење и контрола квалитета ваздуха на предметном подручју вршиће се у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, број 51/25), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другом важећом законском регулативом из ове области.

Носилац пројекта је дужан да објекте приликом пројектовања, градње и коришћења одржава тако да не испушта загађујуће материје у ваздух у количини већој од граничних вредности емисије.

9.3.3. ЗАШТИТА ОД ПРЕКОМЕРНЕ БУКЕ И ВИБРАЦИЈА

Не предвиђају се уређаји и активности који изазивају буку изнад дозвољених вредности али је носилац пројекта свакако дужан да поштује Закон о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 96/21) и подзаконска акта донета на основу овог Закона, као и да пројектује и изведе одговарајућу звучну заштиту којом се обезбеђује да бука која се емитује из техничких и других делова објекта при прописаним условима коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно током обављања планираних активности, не прекорачује прописане граничне вредности.

9.3.4. ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА

Управљање отпадом вршиће се сагласно одредбама Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 - др. закон), Закона о амбалажи и амбалажном отпаду („Службени гласник РС”, бр. 36/09), као и свим подзаконским актима донетим на основу ових закона и сродних законских аката.

Посебни услови постављања посуда за сакупљање отпада (број, врсте посуда, место и технички услови за постављање) дефинисани су у складу са Правилником за постављање посуда за уклањање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/2011 и 7/2014).

За прикупљање комуналног отпада на предметној парцели предвиђена је локација у северозападном делу, уз Улицу Јернеја Копитара, непосредно уз колски улаз. На овај начин је омогућен несметан прилаз возилу за одвожење отпада, у складу са условима надлежног јавног предузећа. Овај простор мора испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Уколико се укаже потреба за специјалним контејнерима за одлагање секундарних сировина (стакло, метал и сл.), даје се могућност за њихово постављање. Могуће је, и пожељно, поставити контејнер за прикупљање пластике.

Простор за одлагање отпада урадити у складу са одредбама Уредбе о одлагању отпада („Службени гласник РС”, број 92/10).

Посуде за прикупљање отпада празни надлежно комунално предузеће на основу склопљеног уговора.

Одлагање отпада на местима која нису одређена за ту намену није дозвољено.

9. 4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА

9.4.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА

Мере заштите од пожара односе се на поштовање урбанистичких и грађевинско- техничких параметара. Током изградње потребно је поштовати мере, које се односе на планирање простора кроз урбанистичке показатеље (намена површина, индекс заузетости, индекс изграђености) и правила грађења (регулациона линија, грађевинска линија, висина објекта, удаљеност објекта од суседних, ширина саобраћајница, потребни радијуси, и др.), а које се односе на обезбеђење услова заштите објекта од ширења пожара односно на безбедносне међусобне удаљености објекта. Грађевинско-техничке мере заштите се односе на стриктну примену прописа о изградњи објекта, електроенергетских и гасних постројења.

Мере заштите од пожара подразумевају изградњу објекта и инсталација у складу са одредбама следећих прописа:

- Објекти морају бити изведени у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09, 20/15, 87/2018 и 87/2018 - др. закон).

- Капацитет водоводне мреже мора да задовољи потребне количине воде за гашење пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, бр. 3/2018).
- Објекте је потребно градити од негоривих материјала. Поред тога конструкција објекта треба да буде прописане сеизмичке отпорности, а елементи конструкције треба да имају одређени степен ватроотпорности који одговара пожарном оптерећењу (SRPS.U.J1.240).
- Саобраћајнице морају бити одговарајуће ширине и носивости за несметан пролаз ватрогасних возила и њихово маневрисање за време гашења пожара у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник РС”, бр. 22/2019).
- Електро инсталацију у објектима извести у складу са Правилником о техничким нормативима за електро инсталације ниског напона („Службени лист СФРЈ” бр. 53/1988, 54/1988 и 28/1995).
- У складу са чл. 33, 34, и 35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, број 111/09, 20/2015, 87/2018 и 87/2018 - др. закон), инвеститор мора прибавити сугласност на техничку документацију од МУП-а Републике Србије, Сектор за ванредне ситуације у Новом Саду.

9.4.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ЗЕМЉОТРЕСА

Терен на коме се планира изградња објекта је сврстан у терене са 8°MCS сеизмичког интензитета па сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 8°MCS.

Објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

9.4.3. СКЛАЊАЊЕ ЉУДИ, МАТЕРИЈАЛНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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 јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

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

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

9.4.4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД УДАРА ГРОМА

Заштита од удара грома оствариће се уградњом громобранских инсталација, у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ”, бр. 11/96).

III ТЕХНИЧКИ ОПИС

Стамбени објекат бр. 1 - Функција објекта је стамбена са четири стамбене јединице у приземљу, првом, другом и трећем спрату и 3 стамбене јединице на повученом спрату. Објекат укупно има 19 стамбених и 0 пословних јединица. Објекту се приступа из улице Јернеја Копитара - улази се са бочне југоисточне стране у подужни пролаз са којег се са исте бочне стране налази улазни ветробран/простор у стамбени део објекта. Колски улаз у објекат и цео комплекс је из такође из улице Јернеја Копитара према дворишту парцеле где су смештена 3 паркинг места као и ненаткривена једносмерна рампа ка сутеренској гаражи мањој од 400 m² за смештај 16 паркинг места, која се налази делом испод дворишног дела парцеле а делом испод целог габарита објекта бр. 1.

Стамбени објекат бр. 2 - Функција објекта је стамбена са четири стамбене јединице у приземљу, првом, другом и трећем спрату и 3 стамбене јединице на повученом спрату. Објекат укупно има 19 стамбених и 0 пословних јединица. Објекту се приступа из улице Новопланиране - улази се са бочне југоисточне стране у подужни пролаз са којег се са исте бочне стране налази улазни ветробран/простор у стамбени део објекта. Други колски улаз у објекат и цео комплекс је из улице Новопланиране према дворишту парцеле где су смештена 3 паркинг места као и ненаткривена једносмерна рампа ка сутеренској гаражи мањој од 400 m² за смештај 16 паркинг места, која се налази делом испод дворишног дела парцеле а делом испод целог габарита дворишног објекта бр. 2.

ДИМЕНЗИЈЕ, ПОЛОЖАЈ И ОБЛИК

Предметни објекат је објекат у непрекинутом низу, димензија 11.00 m x 31.40 m. Објекат је приближно правоугаоне основе са 11 x 31,4 m, са дворишним крилом димензија 17 x 11 m, и са препустима на фасади од првог спрата навише и равним непроходним кровом. Објекат је дакле приближно квадарног облика, смирен али јасних ивица и функционално-естетских обрађених целина.

Испод објекта али и већег дела парцеле је подрум у којем је смештена гаража и техничке просторије објекта. Објекат је у прекинутом низу, у улици Јернеја Копитара број 50 у Новом Саду са суседним објектом према северозападу. Грађевинска линија се повлачи 3,0 m у односу на регулациону линију према улици Ј. Копитара. Објекат је по типу објекта у прекинутом низу. Наслања се северозападном страном на суседну парцелу и планирани објекат.

Оријентација објекта је североисток-југозапад. Улична фасада према улици Јернеја Копитара је окренута према североистоку, док је југозападна фасада окренута према дворишном делу парцеле. Бочна доминантна фасада је оријентисана према југоистоку.

ПРОСТОРНА СТРУКТУРА

ОБЈЕКАТ/ДЕО: Стамбени објекат бр. 1

На коти -3,70 (апс. кота +75,20) сутерен, спратне висине 3,70 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: гараже/паркинг места (16), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште, степениште), техничке просторије,

На коти ±0,00 (апс. кота +78,90) приземље, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште, степениште),

На коти +3,00 (апс. кота +81,90) 1. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште),

На коти +6,00 (апс. кота +84,90) 2. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште),

На коти +9,00 (апс. кота +87,90) 3. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште),

На коти +12,00 (апс. кота +90,90) повучени спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (3), заједничке просторије (степениште, степениште, степениште, степениште, степениште, степениште)

ОБЈЕКАТ/ДЕО: Стамбени објект бр. 2

На коти -3,70 (апс. кота +75,20) сутерен, спратне висине 3,70 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: гараже/паркинг места (16), заједничке просторије (степениште), техничке просторије,

На коти ±0,00 (апс. кота +78,90) приземље, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште),

На коти +3,00 (апс. кота +81,90) 1. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште),

На коти +6,00 (апс. кота +84,90) 2. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште),

На коти +9,00 (апс. кота +87,90) 3. спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (4), заједничке просторије (степениште),

На коти +12,00 (апс. кота +90,90) повучени спрат, спратне висине 3,00 m, предвиђене су следеће просторно-функционалне целине, односно јединице: стамбене јединице (3), заједничке просторије (степениште).

РЕКАПИТУЛАЦИЈА ПОВРШИНА - ОБЈЕКТИ				
	Р бруто (m2)	нето (m2)	нето 97% (m2)	П стамбена (m2)
ОБЈЕКАТ 1	1.951,14	1.657,66	1.607,93	1.043,94
ОБЈЕКАТ 2	1.951,14	1.657,66	1.607,93	1.043,94
УКУПНО	6,763.25	6,560.35	7,887.73	

Укупно стамбени комплекс:

Укупна бруто површина 3.902,28 m2

Укупна нето површина 3.315,32 m2

Укупна редукована површина 3.315,32 m2

Укупна корисна површина (-3%) 3.215,86 m2

Укупна стамбена површина 2.087,88 m2

Број стамбених јединица 38

Просечна величина стана 54,94 m2

Број паркинг места 38

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

У оквиру комплекса изградња је планирана једновремено.

КОНСТРУКЦИЈА ОБЈЕКАТА

Конструкција и темељи - Конструкција објекта је АБ скелетни систем, са АБ плочама и стубовима и зидним платнима/укрућењима. Објекат се темељи на АБ темељној плочи $d=50$ cm на коти -3,70 (апс. 75,20) испод које је набијени тампон слој шљунка $d=30$ cm и бентонитна хидроизолација Волтех постављена на слој тампона. АБ темељна плоча је дилатирана у делу где је иначе дилатиран објекат. У подрумском делу, а ван габарита надземног објекта, темељи се на дилатираној АБ темељној плочи дебљине 30 cm на коти -3,70 (апс. 75,20), такође са тампоном од шљунка $d=30$ cm и хидроизолована бентонитом. Између ове две темељне плоче различитих дебљина поставља се дилатациона еластична заптивна смеша, а дилатација је $d=5$ cm.

Зидови и платна – Спољашњи фасадни зидови изводе се од клима термоизолационог блока дебљине 20 cm, термоизолован са спољне стране термоизолационим плочама - Мултипор дебљине 10 cm. Унутрашњи ободни зидови подрума се изводе од армираног бетона, дебљине 20 cm.

Плоче и линијски елементи – Међуспратне конструкције су пуне АБ плоче дебљине $d=20$ cm. Плоче су ослоњене на армирано-бетонске стубове и платна за укрућење конструкције, различитих пресека, димензија и дебљина, а све према статичком прорачуну.

Кровна и степенишна конструкција – Кровна конструкција изводи се на завршној равној армирано-бетонској плочи дебљине $d=20$ cm, преко које је слој заштите од влаге (парна брана), термоизолације од камене вуне $d=25$ cm, слој за пад од мршаваг бетона минималне дебљине $d=5$ cm у паду од минимум 2% и завршна хидроизолациона мембрана. Степениште се изводи као армирано-бетонско. Дебљина косе плоче је мин. 14 cm.

Остале конструкције - У објекту су предвиђени вентилациони канали, као решење за вештачку вентилацију санитарних чворова и кухиња стамбених јединица без природне вентилације. Вентилациони канали се завршавају минимум 80 cm изнад завршног слоја равног непроходног крова.

МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА

Спољашња обрада – термоизолована фасада – клинкер плочице. Непроходни равни кров, равна АБ плоча заштићена од влаге.

Столарија, браварија и лимарија - Улазна врата у стамбене јединице су сигурносна. Собна врата су сувомонтажна, пуна, од МДФ, са слепим штоком у ширини омалтерисаног зида. Прозори и балконска врата су од петокоморних ПВЦ профила са двослојним нискоемисионим стаклом. Улазна врата у објекте: алуминијумски портал (двокрилна врата, са једним фиксним и једним покретним крилом) столарија, застакљена. Ограде степеништа и тераса су такође црна браварија са каљеним стаклом.

Унутрашња обрада објекта - Сви унутрашњи зидови свих објекта малтеришу се продужним малтером и боје полудисперзионим бојама. У санитарним просторијама и кухињама зидови се облажу керамичким плочицама I класе, у купатилима од пода до плафона, а у кухињама и WC-има до висине 1,50 m. Подови у собама, трпезаријама и ходницима су од класичног паркета ($d=2.2$ cm), а у купатилима, WC-има, и кухињама од керамичких плочица. Подови на балконима су од мразоотпорних плочица. У купатилима, WC-има и на балконима на конструкцију поставити хидроизолацију. Степениште и ходници завршно се обрађују керамичким плочицама. Плафони се глетују и боје полудисперзијом. У санитарним просторијама плафони се облажу водоотпорним гипсаним плочама.

ИЗОЛАЦИЈА ОБЈЕКТА

Термичка изолација - Спољни зидови зграде су термоблокови 20 cm + „демит” термоизолациони слој од плоча камене вуне дебљине 10 cm. Ови зидови малтерисани су са унутрашње стране продужним малтером. Сва спољна столарија станова застакљена је термоизолационим двослојним стаклом 4+12+4 mm. Кровна АБ плоча штити се постављањем постављањем камене вуне дебљине 25 cm. Посебна напомена извођачу је да сви примењени изолациони материјали морају бити незапаљиви, тј. да нису

директно изложени изворима топлоте, већ да се увек постављају и уграђују заштићени другим незапаљивим материјалима (у „сендвичу“).

Хидроизолација – Објекти се штите од влаге постављањем хоризонталне и вертикалне изолације, изнад темељне плоче, по ободним темељним АБ зидовима и гредама, као и на нивоу завршне кровне равни.

Звучна заштита - Ширење звука у објектима спречено је применом „пливајућих“ подова одвојених од зидова и међусpratне конструкције, а извођач мора све зидове изводити према прописима односно са попуњавањем хоризонталних и вертикалних спојница. На местима у објекту где се инсталације додирују са конструкцијом уградити еластичне подлошке да би се спречио пренос вибрација на конструкцију.

Противпожарна изолација - објекат припада категорији „В2” према Правилнику о техничким захтевима безбедностима од пожара спољних зидова зграда („Службени гласник РС”, бр. 59/2016, 36/2017 и 6/2019). Фасадни зидови су зидани термоблоковима са контактном топлотно-изолационим системом ЕТИЦС (мултипор), а према Правилнику за дату категорију зграде, класа реакције на пожар система је Б-с1,д1. За заштиту од пожара у објекту је пројектована хидрантска мрежа, а за кровну конструкцију прописан је премаз противпожарним заштитним средством два пута.

ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекти су опремљени следећим инсталацијама: водовод и канализација, инсталације јаке и слабе струје, гасне инсталације, инсталације вентилације гаража, РТВ инсталације. Детаљна разрада инсталација објекта је израђена у за то предвиђеним свескама ИДР-а.

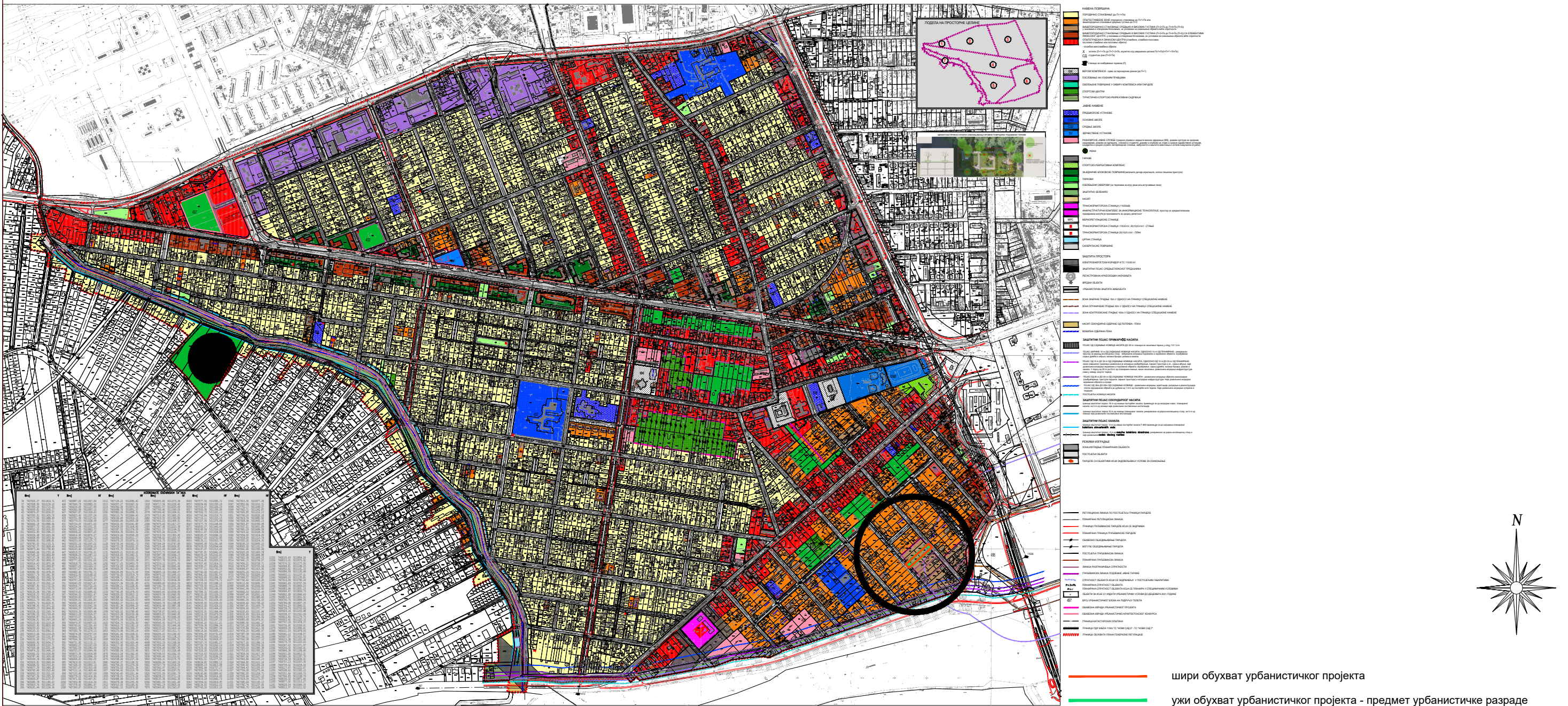
IV СПРОВОЂЕЊЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Овај Урбанистички пројекат представља плански основ за издавање Локацијске дозволе у складу са одредбама Закона о планирању и изградњи Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09- исправка, 64/10- одлука УС, 24/11 и 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13- одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

ГРАФИЧКА ДОКУМЕНТАЦИЈА

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



шири обухват урбанистичког пројекта
ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде

Соња Недељков пр
НСА ПЛУС НОВИ САД
Архитектонска делатност
Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад

број:
0910/
2024-УП

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

наручилац: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад
инвеститор: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад

одговорни
урбаниста:

Радомир Овука, диа,
лиценца бр. 200 0741 04

сарадници:

Драган Недељков, дис
Ђорђе Марковић, диа

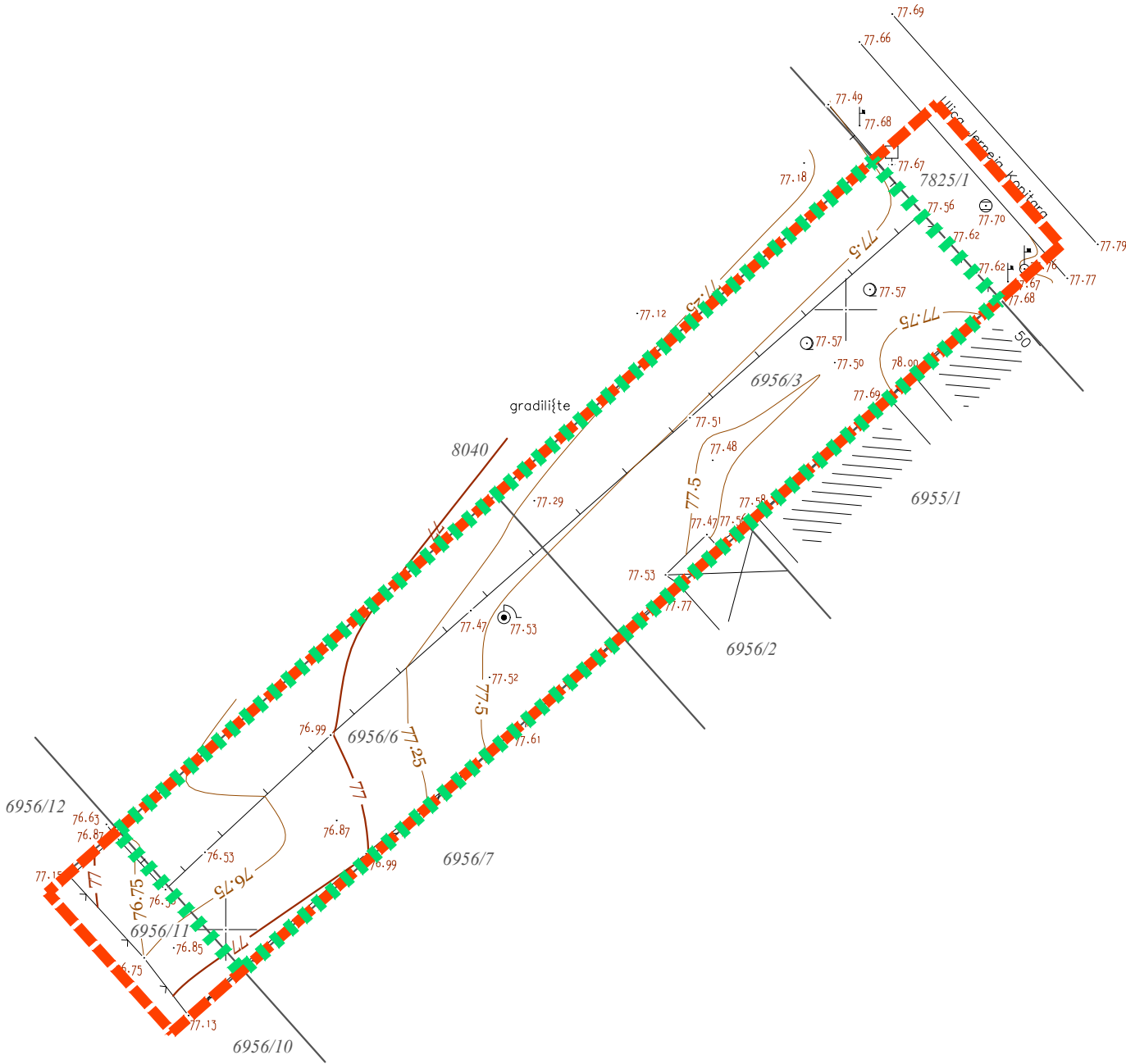


ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ
ПРОЈЕКТА

размера: датум: јун 2025. број прилога: 1

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН
СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА



- шири обухват урбанистичког пројекта
--- ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде

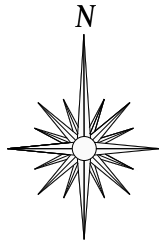


Соња Недељков пр НСА ПЛУС НОВИ САД Архитектонска делатност Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад		УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)	
		наручилац: „BOREXPORT“ d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад	
		инвеститор: „BOREXPORT“ d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад	
одговорни урбаниста:		КАТАСТАРСКО-ТОПОГРАФСКИ ПЛАН СА ГРАНИЦОМ ОБУХВАТА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА	
сарадници:		размера: Р 1:500	датум: јул 2025.
Драган Недељков, дис Ђорђе Марковић, дис		број прилога: 2	

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА
СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

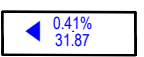
- планирани стамбени објекти (1 и 2) Су+П+3+Пс
- партерно поплочање и тротоар - колско-пешачка стаза
- зеленило
- простор за контејнере
- паркинг
- асфалтни коловоз
- нивелета
- нагиб нивелете
- зона изградње подземне етажe у објектима
- надземна грађевинска линија
- улаз/излаз у објекат
- улаз/излаз из подземне етажe
- пешачки улаз/излаз
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- шири обухват урбанистичког пројекта
- ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде

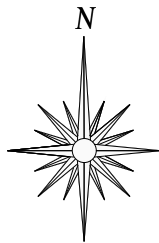


Соња Недељков пр НСА ПЛУС НОВИ САД Архитектонска делатност Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад		број: 0910/ 2024-УП	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)		
			наручилац: „BOREXPORT" d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
			инвеститор: „BOREXPORT" d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
одговорни урбаниста:	Радомир Овука, диа, лиценца бр. 200 0741 04		СИТУАЦИОНИ ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ РЕШЕЊА СА ПЛАНОМ САОБРАЋАЈА, РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ		
сарадници:	Драган Недељков, дис Ђорђе Марковић, диа				
			размера:	датум:	број прилога:
			Р 1:500	јул 2025.	3

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

КОМПОЗИЦИОНО, ПЕЈЗАЖНО И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ

- обликовани четинари
- ниско декоративно жбуње
- травнати покривач
- планирани стамбени објекти (А и Б) Су+П+3+Пс
- партерно поплочање и тротоар - колско-пешачка стаза
- простор за контејнере
- паркинг
- асфалтни коловоз
- нивелета
- нагиб нивелете
- зона изградње подземне етаже у објектима
- надземна грађевинска линија
- улаз/излаз у објекат
- улаз/излаз из подземне етаже
- пешачки улаз/излаз
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- шири обухват урбанистичког пројекта
- ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде



Соња Недељков пр НСА ПЛУС НОВИ САД Архитектонска делатност Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад		број: 0910/ 2024-УП	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)		
			наручилац: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
			инвеститор: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
одговорни урбаниста:	Радомир Овука, диа, лиценца бр. 200 0741 04		КОМПОЗИЦИОНО, ПЕЈЗАЖНО И ПАРТЕРНО УРЕЂЕЊЕ		
сарадници:	Драган Недељков, дис Ђорђе Марковић, диа				
			размера: Р 1:500	датум: јул 2025.	број прилога: 4

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

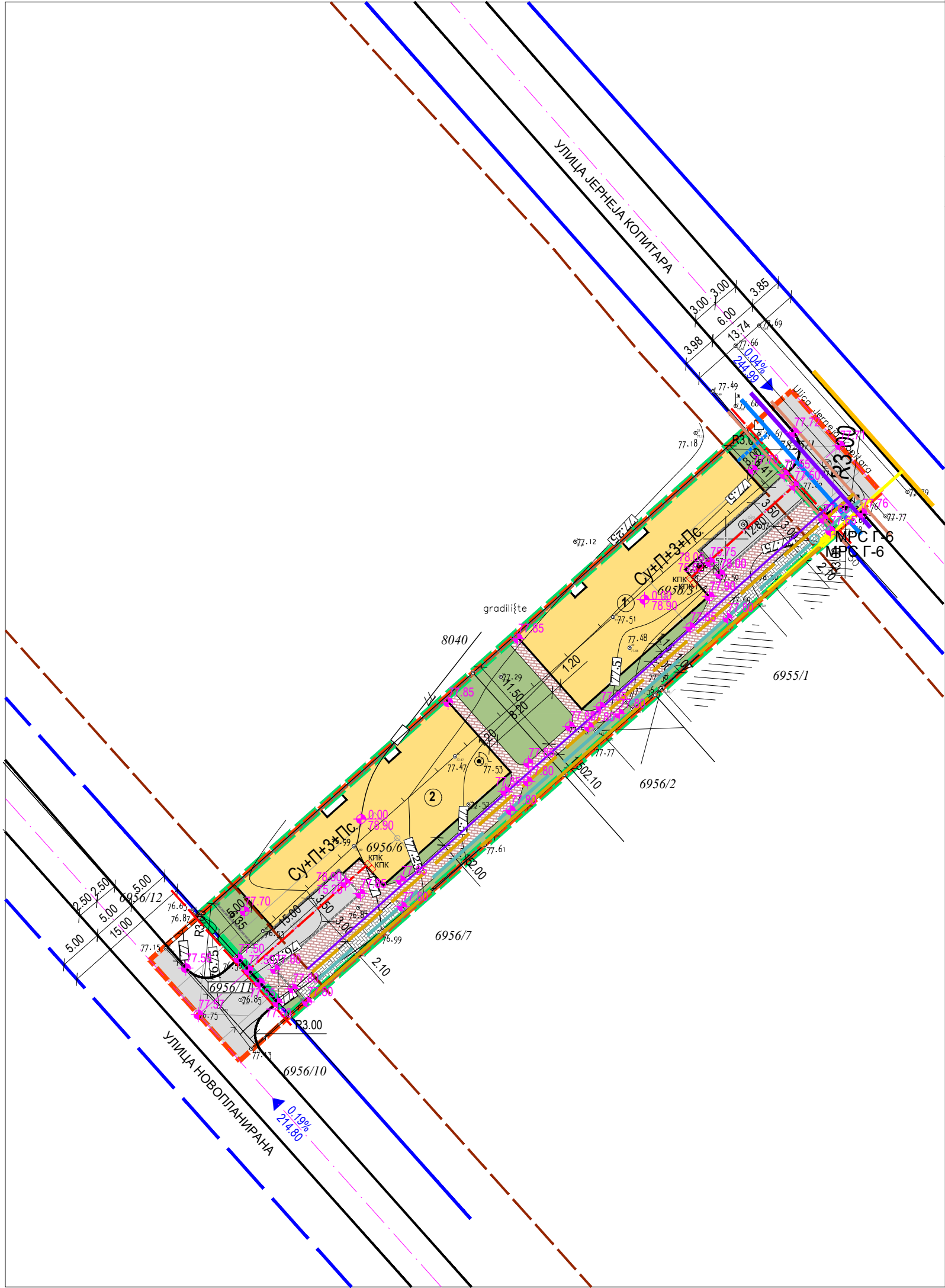
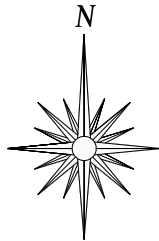
СИНХРОН ПЛАН ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА

- постојећа општа канализација
- планирана фекална канализација комплекса
- планирана атмосферска канализација комплекса
- сепаратор уља и масти
- постојећи улични водовод
- планирани санитарни водовод
- планирани 0,4kv подземни електро вод
- планирани КПК
- гасовод дистрибутивни
- прикључни гасовод
- постојећи улични подземни ТК кабел
- планирани прикључни подземни ТК кабел

- планирани стамбени објекти (1 и 2)
- партерно поплочање и тротоар
- зона изградње подземне етажe у објектима
- надземна грађевинска линија
- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- шири обухват урбанистичког пројекта
- ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде
- зеленило
- простор за контејнере
- коловоз
- паркинг
- 81.10

нивелета
- 0.41%
31.87

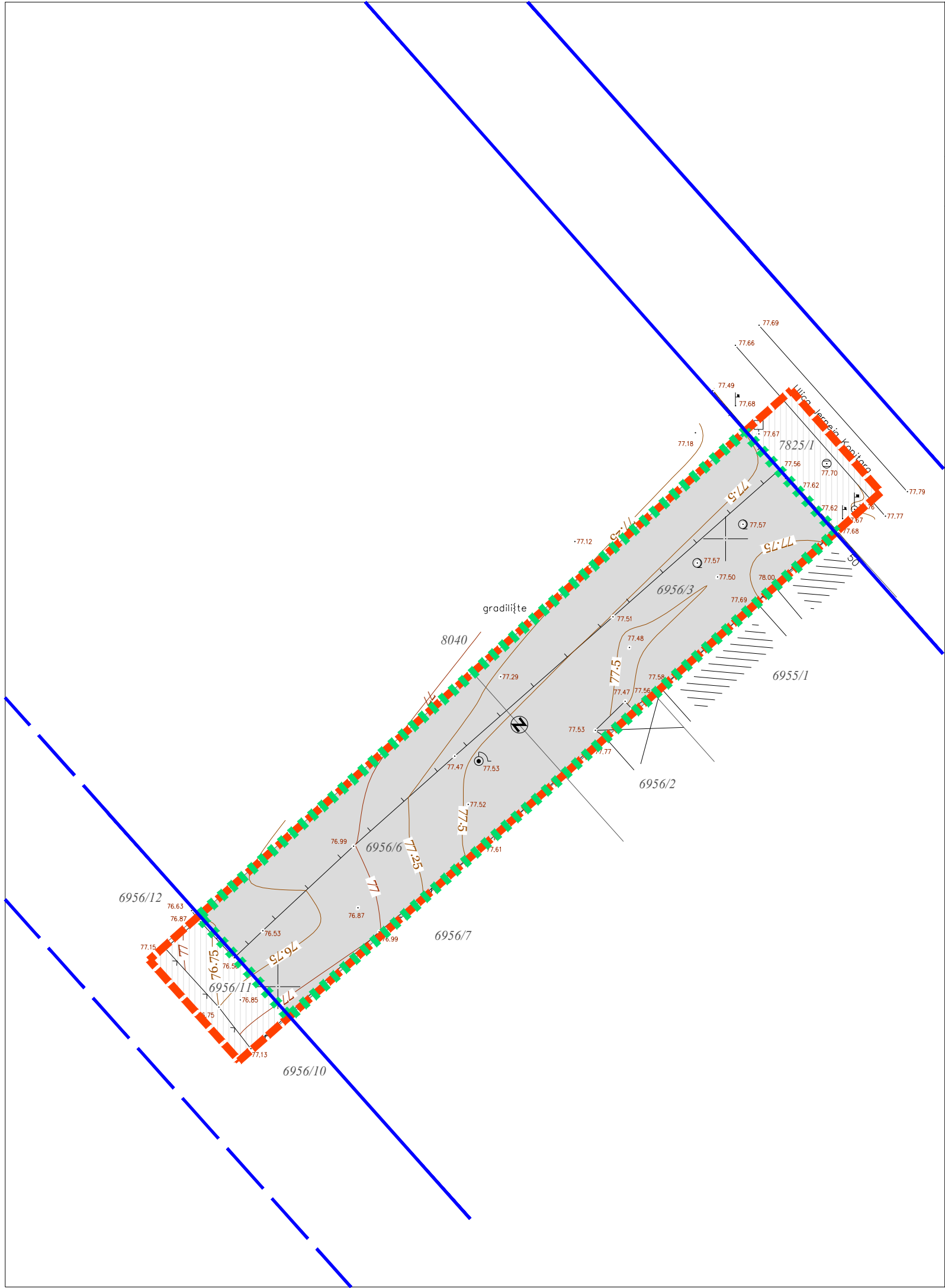
нагиб нивелете



Соња Недељков пр НСА ПЛУС НОВИ САД Архитектонска делатност Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад		број: 0910/ 2024-УП	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)		
			наручилац: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
			инвеститор: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
одговорни урбаниста:		Радомир Овука , диа, лиценца бр. 200 0741 04	ПРИКАЗ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА СПОЉНУ МРЕЖУ И РАЗВОДОМ ИНСТАЛАЦИЈА НА ПАРЦЕЛИ		
сарадници:		Драган Недељков, дис Ђорђе Марковић, диа	размера: Р 1:500	датум: јул 2025.	број прилога: 5

УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ
КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ
ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на
парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА



- регулациона линија по постојећој граници парцеле
- постојећа граница парцеле
- обавезно спајање парцела
- постојећи улични подземни ТК кабел
- планирани прикључни подземни ТК кабел
- јавно грађевинско земљиште - јавна саобраћајна површина (улица)
утврђена планом генералне регулације

- шири обухват урбанистичког пројекта
- ужи обухват урбанистичког пројекта - предмет урбанистичке разраде



Соња Недељков пр НСА ПЛУС НОВИ САД Архитектонска делатност Улица Јерменска 1, 21000 Нови Сад		број: 0910/ 2024-УП	УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗГРАДЊЕ КОМПЛЕКСА ВИШЕПОРОДИЧНОГ СТАНОВАЊА У УЛИЦИ ЈЕРНЕЈА КОПИТАРА 50 У НОВОМ САДУ (локалитет на парцелама бр. 6956/3 и 6956/6 КО НОВИ САД II)		
			наручилац: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
			инвеститор: „BOREXPORT” d.o.o, Васе Стајића 24, улаз 4/18, Нови Сад		
одговорни урбаниста:	Радомир Овука, диа, лиценца бр. 200 0741 04		ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ СА АНАЛИТИЧКО-ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА		
сарадници:	Драган Недељков, дис Ђорђе Марковић, диа		размера: Р 1:500	датум: јул 2025.	број прилога: 6

ИДЕЈНО АРХИТЕКТОНСКО РЕШЕЊЕ ОБЈЕКТА