

454

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕНТРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА БРАЋЕ ПОПОВИЋ,
БРАНКА БАЈИЋА И ИЛИЈЕ БИРЧАНИНА У
НОВОМ САДУ**

1. УВОД**1.1. Основ за израду плана**

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIX седници од 17. априла 2006. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2006).

Плански основ за израду плана је Генерални план плана Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом

Простор који је обухваћен планом, бруто површине 4,04 ха, према Генералном плану намењен је општеградском центру.

Обухваћено подручје до сада није детаљније урбанистички разрађивано, изузев дела простора уз Улицу браће Поповић, за који је усвојен Урбанистички пројекат комплекса бензинске пумпе уз Улицу браће Поповић у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/2003 и 17/2003), а Генерални план прописује обавезу разраде кроз план детаљне регулације.

Основне карактеристике обухваћеног подручја су непосредна близина изузетно атрактивних садржаја Новосадског сајма, као и зоне мешовите стамбене изградње на тзв. Новој Детелинари. Ова велика просторна целина ће, након завршетка процеса урбане реконструкције и претварања у зону вишепородичног становања, имати велики број становника и евидентан мањак централних функција, пословања, трговине и културе, пре свега.

На подручју обухваћеном планом извршена је диспозиција и размештај оних функција, објеката и садржаја који би допринели подизању нивоа квалитета живота шире просторне целине.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 6882, на пресеку осовина улица Браће Поповић и Илије Бирчанина. Од ове тачке, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице браће Поповић до осовинске тачке број 7877, на пресеку са осовином Улице Бранка Бајића. Даље, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Бранка Бајића и долази до осовинске тачке број 9865 на пресеку са осовином Улице Илије Бирчанина. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Илије Бирчанина и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 4.04 ha.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом, као и на започетој реализацији постојећих планских докумената подручја у непосредном окружењу. Основни концепт подразумева потпуну реконструкцију постојећих приземних стамбених објеката и дотрајалих индустријских хала и магацина, уз задржавање основне уличне мреже на ободима подручја обухваћеног планом.

Планира се велики пословно-трговачки центар у североисточном делу простора, ка новоизграђеном комплексу Мастер центра Новосадског сајма. Уз Улицу Бранка Бајића планирају се четири стамбено-пословна објекта, а дуж Улице Илије Бирчанина стамбено-пословни објекат и велика спратна гаража са пословним простором. Уз Улицу браће Поповић налази се постојећа бензинска пумпа. Унутар блока, на јавној површини планира се адекватна партерна обрада и одговарајући урбани мобилијар, да би се створила пријатна микро целина. Овај простор би требало да надомести недостатак слободних јавних простора и тргова у ширем окружењу, и допринесе подизању квалитета живљења.

3.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, делови парцела број 6429/1, 6429/2, 9372, 10462, 10466/1, 10466/4;
- трг, целе парцеле број , целе парцеле број 6427/1, 6427/2, 6428, делови парцела број 6390/1, 6390/2, 6426, 6429/1, 6429/2;
- заједничка блоковска површина, цела парцела број 6394, делови парцела бр. 6374, 6376, 6378, 6379, 6381, 6383, 6384, 6387, 6388, 6389, 6390/1, 6391, 6392, 6393, 6395, 6398, 6399, 6400, 6402;
- мерно-регулациона станица, део парцеле број 6390/1;
- трансформаторска станица, делови парцела бр. 6387 и 6388.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000 важи графички приказ.

За комплекс пословно-трговачког центра планирана је максимална зона изградње, односно планира се формирање парцеле под објектом. Уколико се габарит изграђеног објекта не поклапа са зоном изградње, коначну парцелу под објектом формирати након изградње, а преостали део зоне припојити јавном грађевинском земљишту(трг или заједничка блоковска површина).

3.2. Мрежа инфраструктуре

3.2.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Подручје обухваћено планом окружено је следећим улицама:

- са севера, Улицом браће Поповић,
- са истока, Улицом Илије Бирчанина,
- са југоистока, улицом Бранка Бајића.

Улица браће Поповић је део основне саобраћајне мреже града, док су Улице Илије Бирчанина (део улице који је у граници плана) и Бранка Бајића део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру овог простора постојећа улична мрежа задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја и не планирају се велике интервенције на мрежи.

Стационарни саобраћај решиће се у оквиру регулација постојећих улица, на парцелама стамбено-пословних објеката и изградњом спратне гараже у Улици Илије Бирчанина.

3.2.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем.

Постојећа водоводна мрежа у улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића реконструисана је и у добром је стању и планом се задржава у потпуности.

У Улици браће Поповић планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm.

Планирана водоводна мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне система дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем.

Планом се постојећа канализациона мрежа у улицама Илије Бирчанина и Бранка Бајића задржава у потпуности.

На делу Улице браће Поповић, планира се изградња секундарне канализационе мреже профила \varnothing 250 mm са оријентацијом на примарну канализацију у Улици Илије Бирчанина.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са предметног простора.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система дат је у графичком приказу "План водне инфраструктуре" у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 77,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 75,30 m н.в.

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

3.2.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) "Телеп" која ће постати разводно постројење(РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5", са могућношћу резервног напајања из РП 20 kV "Телеп".

У односу на планирану изградњу на овом подручју, потребно је изградити две нове дистрибутивне трансформаторске станице, од којих ће се једна налазити у оквиру планиране гараже. Постојећа ТС 10/0.4 kV ће се демонтирати, а на оближњој парцели ће се изградити нова дистрибутивна ТС 20/0.4 kV која ће снабдевати планиране објекте вишепородичног становања. На парцели планираног пословног центра градиће се ТС према потребама за снабдевањем електричном енергијом овог објекта. Из свих планираних ТС полазиће дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја на овом подручју.

Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено. Целокупну постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је реконструисати и изградити каблирањем.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на нову 20 kV мрежу.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање са топлификационог система биће из топлане "Запад", од које је изграђена магистрална вре-

ловодна мрежа до Улице Илије Бирчанина. Са ове мреже је потребно изградити вреловодни прикључак у улицама Бранка Бајића и Браће Поповић, до будућих објеката на предметно подручју.

Као алтернативно решење у снабдевању топлотном енергијом користиће се гасификациони систем. Основни објекат за снабдевање биће мерно-регулациона гасна станица (МРС) која ће из Улице браће Поповић бити премештена на оближњу локацију у Улици Бранка Бајића. Од ове МРС полазиће дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката који неће бити прикључени на топлификациони систем. Не планира се веће проширење гасоводне мреже.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у размери 1 : 1000.

Телекомуникације

Посматрано подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Детелинара", преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је у појединим улицама изградити, односно реконструисати телефонску мрежу. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене планираних садржаја на овом подручју.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.3. Уређење зелених површина

Саобраћајнице треба да садрже дрвореде. Положај и распоред стабала треба да је усклађен са садржајима попречних профила. Пошто су паркинг простори у оквиру саобраћајница, оставити иза сваког четвртог паркинг места простор за дрво.

У оквиру слободних простора на парцели стамбено пословних објеката, планирано је најмање 20% зелених површина. Због скромних површина зеленило ће овде бити формирано у виду малих декоративних вртова, док ће ограда према планираном тргу бити транспарентне и обрасле шибљем или декоративним пузавицама.

Средишњи простор иза стамбено пословних објеката, према гаражи, представља трг који, уз декоративно поплочање и елементе савремене архитектуре, треба да је обogaћен зеленилом. Зеленило у композицији са водом (фонтана) даје живост централном платоу. При озелењавању користити пирамидално дрвеће наглашавајући на тај начин пешачке правце, према фонтани користити партерну вегетацију (ниско полегло шибље, пузавице и цвеће). Осим овог вида озелењавања на поплочаним површинама могу се користити озелењене жардињере, а уз зидове (гаража) могуће је и вертикално озелењавање.

За део простора према раскрсници улица Браће Поповић и Руменачке спровешће се урбанистичко - архи-

тектонски конкурс којим ће бити обухваћено и хортикултурно уређење.

Слободне површине на простору бензинске пумпе и уз саму њену границу, треба да садрже декоративно и заштитно зеленило као тампон зону у односу на околне садржаје.

3.4. Нивелација и регулација простора

Грађевински рејон налази се на надморској висини од 78.00 m до 79.50 m, са падом од Улице Бранка Бајића према Улици браће Поповић. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1.00 %, а најчешће око 0.25 %. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од око 2.00 %, што значи да средишњи део блока треба насути до нивелете од 79.00m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- ката прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

3.5. Правила парцелације

Обухваћени простор одликује доминантно учешће осталог грађевинског земљишта, будући да су преовлађујуће намене на овом простору становање и пословање.

Јавне површине прецизно су дефинисане у пододелу "3.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" те ће у оквиру овог поглавља бити објашњена основна правила парцелације, која се заснивају на следећем:

- постојећа парцелација задржава се у зонама где се не мења намена и не проширује регулација;
- обједињавање парцела планира се најчешће на парцелама на којима се мења намена (из породичног у вишепородично становање), када су постојеће парцеле недовољне величине;
- парцеле гараже са пословним простором и стамбено-пословног објекта у улици Илије Бирчанина, као и у оквиру пословно-трговачког центра формирају се у габаритима објеката, док се за низ стамбено-пословних објеката уз Улицу Бранка Бајића планира изградња на сопственој парцели;
- планира се издвајање делова парцела и њихово припајање јавној површини ради реализације планиране регулационе ширине улице, јавних површина унутар блока, као и ради реализације трга у североисточном делу простора.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Према подацима о условима чувања, одржавања и коришћења културних добара, као и добара која уживају претходну заштиту, на овом подручју нема објеката који су на списку претходне заштите, нити у Регистру заштићених културних добара.

Извођач радова је обавезан да, као меру заштите, изврши претходно сондажно и археолошко ископавање терена, а ако наиђе на археолошка налазишта или предмете, да у свему поступи према члану 109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Укупна бруто површина простора обухваћеног планом	4,04 ha
Укупно под објектима (сви)	12.436 m ²
Просечан степен заузетости	30,78% *
Укупна развијена површина – бруто (сви објекти)	59.136,39 m ² *
- вишепородично становање	12.193,21 m ²
- пословна приземља	3.270,12 m ²
- гараже у приземљима	1.336,36 m ²
- гаража са пословним простором	11.280,00 m ²
- пословно-трговачки центар*	30.000,00 m ²
- комплекс бензинске пумпе	1.056,70 m ²
Просечан индекс изграђености	1,46*

У оквиру простора јавне површине заузимају следећи простор:	25.371,50 m ²
- саобраћајнице	13.200,00 m ²
- слободне површине*	11.988,00 m ²
- гасна мерно регулациона станица	134,50 m ²
- трансформаторске станице	49,00 m ²

* нумерички показатељи који су у директној вези са будућим, усвојеним, конкурсним решењем пословно – трговачког центра. Представљени нумерички показатељи су максималне вредности дозвољене планом.

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила грађења и правила уређења простора

5.1.1. Општа правила

На графичком приказу "План намене површина" у Р 1:1000 дате су зоне изградње објеката са планираном спратношћу, удаљеношћу грађевинске од регулационе линије и границе суседне парцеле.

Утврђују се следећа општа правила пројектовања и изградње објеката:

- Оквирна зона изградње објеката дефинисана је графичким приказима, изузев за простор пословно-трговачког центра на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, чија разрада је предмет архитектонског конкурса.
- Коначно дефинисани габарити могу одступити до 10 %.
- Код уличних објеката грађевинска и постојећа или планирана регулациона линија се поклапају.
- Планира се изградња објеката у прекинутом и непрекинутом низу.

- Намена нових објеката је пословна или стамбено-пословна где планом није стриктно дефинисано. Могућа је промена намене објеката тако да се повећа проценат простора намењених пословању до 100 %.
- На неизграђеним деловима парцела стамбено-пословних објеката у Улици Бранка Бајића планирају се отворени паркинзи и озелењене површине.
- Висина нових објеката дефинисана је бројем корисних надземних етажа.
- Приземне етаже у објектима пројектују се са повећаном спратном висином, чиме се омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора.
- Кота пода приземља пословне намене може бити максимално за 0,20 m виша од коте тротоара.
- Планирају се плитки коси кровови, са максималним нагибом до 10°, или равне кровне површине.
- Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је 60 m² у свим видовима становања. Минимална стамбена јединица је 24 m² нето.
- У зонама општеградских центара степен заузетости је до 60%, на нивоу блока.

5.1.2. Специфични услови дефинисани за просторне целине

Простор будућег пословно-трговачког центра

У североисточном делу простора обухваћеног планом, у захвату улица Браће Поповић и Бранка Бајића, планира се градња комплекса пословно-трговачког центра.

Комплекс је у потпуности предмет јавног архитектонског конкурса, којим ће се дефинисати будући габарити објекта или групе објеката, висине, као и просторно-функционална диспозиција.

Конкурс, пре свега, има за циљ да оплемени већ формирану целину Мастер центра Новосадског сајма, на адекватан начин, те да својом формом, материјализацијом и функцијом буде елемент подизања квалитета ширег простора. Неопходно је користити савремене материјале у поступку грађења, пре свега камен, челик и стакло, уз препоруку колоритске усклађености са Мастер центром. Уз Улицу Бранка Бајића, будући пословно-трговачки центар треба има смирену форму и функционалну организацију која ће испоштовати постојање евангелистичко-реформаторског гробља са друге стране улице.

Планирана спратност објеката креће се у распону од П+4 до П+7.

Из Улице Бранка Бајића предвиђени су сви улази у подземну гаражу пословно-трговачког центра. Њихово тачно позиционирање ће бити дефинисано конкурсним решењем, уз обавезно поштовање важећих прописа и стандарда за велике, подземне гараже.

У централном делу пословно-трговачког центра препоручује се формирање атријума или неког другог облика јавне пешачке површине, као наткривеног трга са којег је могуће остварити функционалне везе са свим деловима центра, уз остваривање неопходних социјалних релација.

Испод целог простора пословно-трговачког центра (као и испод наткривеног трга) предвиђена је сутеренска паркинг гаража. Уколико будући инвеститор покаже интерес, дозвољава се и градња више подземних етажа које би служиле искључиво као паркинг простор. Два улаза у подземну гаражу предвиђена су из Улице Бранка Бајића.

На графичким приказима су тачно назначене регулације максималне парцеле у којој ће се изградити објекат, а према конкурсном решењу. У односу на површину максималне парцеле будући пословно-трговачки центар у основи може имати максималну бруто површину од 4500 m² (под објектом), а укупно све развијене основе не смеју имати више од 30.000 m². Главни улази у пословно-трговачки центар морају бити позиционирани тако да омогуће слободан ток кретања кроз комплекс, и то један главни улаз са трга из правца Мастер центра, а други из унутрашњости блока са јавне површине дефинисане графичким приказима.

Конкурсним решењем обухваћено је и решење јавне површине, трга, испред самог пословно-трговачког центра. Решење мора да садржи предлог партерног уређења, са подним украсним осветљењем, одговарајућим ниским зеленилом, као и обавезном воденом површином.

Тема конкурса је, такође, и захват јавне површине од самог објекта па до коловоза улица Браће Поповић и Бранка Бајића. Потребно је предвидети и дефинисати решење партерне обраде пешачких, бициклических стаза, паркинг површина, предлог зеленила и урбаног мобилијара. Сви ови елементи треба да допринесу да јавна површина има један исти дух, материјализацију и визуелну обраду као и сам пословно-трговачки центар и трг испред њега.

Стамбено пословни објекти уз Улицу Бранка Бајића

Дуж Улице Бранка Бајића и на углу са Улицом Илије Бирчанина, планирају се четири стамбено-пословна објекта. Спратност уличних трактова објеката је П+Г+3* (повучена завршна етажа), дворишних крила П+3, а анекса који су оријентисани ка тргу П+3* (повучена завршна етажа). Завршна етажа уличних објеката планира се као повучена, покривена плитким косим кровом, тако да се и са уличне и са дворишне стране планира повлачење за 1,50 m од грађевинске линије основног габарита; повлачење се не планира једино на углу улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина. Код анекса, повлачење последње етаже планира се само у деловима објеката оријентисаним ка тргу.

Простор који се добија испред повучене етаже предвиђа се за отворене терасе станова на тој етажи. Могуће је пројектовати надстрешнице од лаких и транспарентних, савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Линија надстрешнице не може прећи грађевинску линију основног габарита објекта. Не планира се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

Обавезна је пословна намена простора у приземљу објеката, а за анексе спратности П+3* препоручује се пословање на свим етажама.

Објекти ће се реализовати као што је назначено у графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000. Дозвољава се промена намене објекта у пословну до 100% укупне површине. Приземље се пројектује са повећаном спратном висином, чиме се омогућава формирање галерија у оквиру пословних простора. Простор изнад гаража (са дворишне сране) користити у склопу галерија пословних простора.

Паркирање решавати гаражама у приземљима објеката са дворишне стране и отвореним паркинзима на неизграђеном делу парцеле, као на графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000.

У приземљима објеката са дворишне стране обавезно је извођење гаража, како би се, заједно са отвореним паркинзима на парцели, обезбедио довољан број паркинг места. Гараже се не смеју уопавати или издизати изнад нивоа терена, а ниво слободног простора дворишта не може се мењати. Осим гаражних места у приземљима, паркирање ће се решити и извођењем отвореним паркинга на парцели, према графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000, чиме ће остати и довољно слободног простора на парцели за озелењене површине које би биле оријентисане ка тргу са фонтаном.

Обавезан садржај приземља су колски пасажи, преко којих се планира прикључење објеката на саобраћајну мрежу. Планира се један колски пасаж по свакој грађевинској парцели. Минималне димензије пасажа су 3,5 m (ширина)х4,0 m (висина). Положај колских пасажа на графичком приказу број 3.1. "План намене површина" у Р 1:1000 је оријентацион. Тачан положај пасажа биће дефинисан приликом издавања извода из плана за изградњу објеката, што ће условити укидање паркинг места у регулацијама улица, која се налазе на правцима пасажа, ради формирања колских прилаза објектима.

На контакту две различите намене, вишепородичног становања и јавне поплочане пешачке површине у унутрашњости блока, могуће је ограђивање парцела како би се те намене одвојиле, али уз поштовање одређених услова. Условљава се да ограда буде транспарентна, најбоље од кованог гвожђа или слично, и пажљиво обликована, без подзида или са подзидом највише 0,50 m висине. Максимална висина ограде износи 1,40 m. Жива ограда (зеленило), сама или у комбинацији са транспарентним оградама, такође се препоручује. Предвиђа се и постављање капија у огради, како би свака појединачна парцела имала везу са поплочаном пешачком површином.

Стамбено-пословни објекат П+3 у Улици Илије Бирчанина

Основна намена објекта је стамбено-пословна, планирана спратности приземље+3 спрата (П+3). Пословна намена обавезна је у приземљу и на првом спрату, а преостала два спрата се намењују за становање. У приземљу објекта планиран је пешачки пасаж укупне ширине 15 метара као почетак јавне пешачке површине. У средини пасажа оставити чист пролаз за интервентна возила и снабдевање, висине 3,5 и ширине 4,0 m. Остатак пасажа може бити са колонадама или неким другим архитектонским елементима. Није дозвољено затварање пасажа, или дела пасажа и привођење некој дру-

гој намени. Планира се плитак коси кров, са максималним нагибом до 10°.

Пословни објекат са гаражом у Улици Илије Бирчанина

Основна намена објекта је гаража, али се у делу уз Улицу Илије Бирчанина планира пословна намена. Планиран је објекат спратности приземље+3 спрата (П+3). Објекат ће се реализовати у свему како је назначено на графичком приказу "План намене површина" Р 1:1000 и према важећим прописима за пројектовање и градњу паркинг гаража. Кров се предвиђа као равни и препоручује се коришћење последње, кровне, етажне као паркинг простора односно дела јавне гараже. На равном крову, уместо планираног паркирања и гаражирања возила, могуће је предвидети извођење тениских терена уз одговарајуће техничке мере, као што је постављање сигурносне мреже, око и изнад терена. Уколико се на равном крову изведу тениски терени, пословни простор у уличном делу објекта на последњој етажи може бити у њиховој функцији. Два улаза, која су истовремено и излази из јавне гараже налазе се у Улици Илије Бирчанина, а њихова тачна локација је дефинисана у графичким приказима "План намене површина" Р 1:1000 и "План саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1:1000.

Посебну пажњу треба посветити обликовању фасада, а нарочито код дела објекта раскрсници улица Илије Бирчанина и Браће Поповић. Објекат треба, својом архитектуром, да повеже архитектуру бензинске станице и јавне гараже у залеђу. На северозападној и североисточној страни дела објекта који је најближе раскрсници улица Илије Бирчанина и Браће Поповић, који је 2,50 m одмакнут од границе комплекса бензинске станице, не дозвољава се извођење препуста на фасадама.

Бензинска станица у Улици браће Поповић

Бензинска станица представља завршену целину, која је реализована према Урбанистичком пројекту пумпе уз Улицу браће Поповић у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/2003 и 17/2003).

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже, обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Тротоаре и паркинге 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. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху

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

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m, а дужина од 4,60 m до 5,00 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

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

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг место на 70m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објеката или надземно на грађевинској парцели.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским пролазом по катастарској парцели. Колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4 m. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Положај колских пасажа на графичком приказу број 3.1. "План намене површина" у Р 1:1000 је оријентацион. Тачан положај пасажа биће дефинисан приликом издавања извода из плана за изградњу објеката, што ће условити укидање паркинг места у регулацијама улица, која се налазе на правцима пасажа, ради формирања колских прилаза објектима.

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

Услови за паркинг гараже

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005).

Планирани колски прилази гаражи испод планираног објекта на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, дати су на графичком приказу, али њихов положај није обавезујући. То значи да је положај колских прилаза гаражи, у односу на Улицу Бранка Бајића, могуће планирати по жељи инвеститора.

5.2.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;

- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,50 m од регулационе линије;

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,50 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.2.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу

5.2.3.1. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу, сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.2.3.2. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета-станице испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.2.3.3. Услови прикључења на топлводну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката планираних за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

5.3. Заштита животне средине

Планирани развој активности на простору обухвата плана обезбеђује спречавање настајања неповољних услова животне средине. Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање потреба основне намене (комплекс пословно-трговачког центра, стамбено-пословних објеката, станице за снабдевање возила горивом).

Око бензинске станице, у складу са захтевима Техничких прописа о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштењу и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71 и 29/71), формираће се зоне опасности (I,II,III).

На простору бензинске станице на којем се емитује аерозагађење, потребна је контрола аерозагађења. Запремина подземних резервоара не сме износити више од 300 m³, с тим да се у њима запаљиве течности групе I могу ускладиштавати до 150 m³.

Цевоводи на станици морају, у погледу пројектовања, конструкције, опреме, испитивања и означавања, испуњавати услове предвиђене одговарајућим одредбама Техничких прописа о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности.

Планирана гаража допринеће смањењу површина за паркирање, и уређењу слободних простора. На комплексу гараже треба обезбедити неопходне мере заштите које одговарају функцији и капацитету, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005).

5.4. Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним планом потребно је,

при њиховом пројектовању и извођењу, узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са позитивним прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

Заштита од удара грома

Заштита од удара грома обезбеђена је изградњом громобранске инсталације која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

Заштита од земљотреса

Територија Новог Сада спада у подручје сеизмичке угрожености од 8° MCS.

Основна мера заштите од земљотреса је примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима. Урбанистичке мере заштите, којима се непосредно утиче на смањење повредљивости територије, уграђене су у планско решење, при чему је потребно дефинисати све безбедне површине на слободном простору (паркови, тргови, игралишта), које би у случају земљотреса представљале безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва.

5.5. Заштита од ратних разарања

Мере заштите од интереса за одбрану уграђене су у сва просторна решења (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење повредљивости појединих објеката, комплекса и простора на територији плана.

За подручје обухваћено планом утврђен је А степен угрожености. За овај степен угрожености, према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби предвиђена је изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 kPa. За објекте за које капацитет склоништа не би

прелазно 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је предвидети изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 50 - 100 кРа. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више инвестиционих објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица

Сва склоништа су двоенаменска. Мирнодопска наме-на се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта.

Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брото) површине стамбеног и стамбено- пословног објекта обезбеди простора у склоништу најмање за једног становника или најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених.

Капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника (за дечију установу од укупног броја деце а за школу од укупног броја деце у једној смени).

Кота пода склонишне јединице мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.

Димензионасање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

5.6. Услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору

У складу са важећим прописима из ове области, обезбедити услове за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати оба-рањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

Уколико објекат има лифт, окно лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање хендикепираних особа - окно лифта минимум 110/140 см, излазни подест минимум 140 см.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирају се следећи приоритетни радови:

- реконструкција коловоза, тротоара и паркинга у Улици Бранка Бајића,
- изградња водовода и канализације у Улици Бранка Бајића.

Приоритети за изградњу из области саобраћаја у наредних 5 година:

- реконструкција улица Бранка Бајића и Илије Бирчанина.

Табела: Потребна средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				17.442.000
1.1.	Реконструкција коловоза	m ²	2.400	2.565	6.156.000
1.2.	Реконструкција тротоара	m ²	1.600	1.710	2.736.000
1.3.	Паркинзи	m ²	2.500	3.420	8.550.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				3.838.950
2.1.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	m	60	9.405	564.300
2.2.	Канализациони вод Ø 250 - под земљу (60%)	m	50	5.643	282.150
2.3.	Водоводна мрежа Ø 250 - под асфалт	m	280	10.688	2.992.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.000.000	3.000.000
4.	УКУПНО				24.280.950

Процена средстава урађена по ценама на дан 4. новембра 2005. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

За простор пословно-трговачког центра, на углу улица Браће Поповић и Бранка Бајића, пре реализације изградње неопходно је спровођење архитектонског конкурса.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним подручјем	A-4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом	1 : 1000
3.1. План намене површина	1 : 1000
3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације	1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела	1 : 1000
5. План водне инфраструктуре	1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре.....	1 : 1000
7. План зеленила и слободних површина	1 : 1000
8. Попречни профили улица	

План детаљне регулације центра између улица Браће Поповић, Бранка Бајића и Илије Бирчанина у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-22/2006-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.