



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 2

НОВИ САД, 28. јануар 2009.

примерак 120,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

#### 5

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на VIII седници, 26. децембра 2008. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА КОРНЕЛИЈА СТАНКОВИЋА И ОБЛАЧИЋА РАДА У НОВОМ САДУ

#### 1. УВОД

Планом детаљне регулације блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између улица Корнелија Станковића, Миленка Грчића, Облачића Рада и Руменачке у Новом Саду. Површина подручја које је обухваћено планом је 19,07 ха бруто, односно 15,10 ха нето.

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај простор намењен је вишепородичном становању, предшколској установи, основној школи, здравственој установи ванболничке заштите и друштвеном дому са библиотеком.

Планом се утврђују услови за уређење простора и изградњу објеката, у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта, даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта, у складу са Генералним планом.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада, број 48/2006).

#### 2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовина улица Облачића

Рада и Миленка Грчића. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Рада Облачића до тачке на пресеку са осовином Руменачке улице. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Руменачке улице до тачке на пресеку са осовином Улице Корнелија Станковића. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Корнелија Станковића до пресека са осовином Улице Миленка Грчића, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Миленка Грчића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

#### 3. ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

##### 3.1. Намена површина и објеката

Грађевински рејон може да се подели у просторне целине које се разликују по намени и функцији:

- вишепородично становање,
- заједничке блоковске површине,
- линијски центар,
- комплекс предшколске установе,
- комплекс основне школе,
- комплекс здравствене установе,
- полицијска станица,
- саобраћајне површине.

##### 3.1.1. Вишепородично становање

Вишепородично становање представља преовлађујућу намену простора. У питању су слободностојећи објекти, са формираном парцелама под габаритима објекта, осим објекта у Улици Старине Новака на парцели број 3778/3. Постојећи вишепородични објекти могу се поделити у неколико група:

- објекти који се задржавају без промена,
- објекти који се надограђују,
- објекти на којима се врши санација равних кровова.

Нови објекти се планирају у Улици Старине Новака, као и између улица Орловића Павла и Банатске (у склопу линијског центра).

##### 3.1.2. Заједничке блоковске површине

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су зелене површине, дечија игралишта, спортски терени, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи.

### 3.1.3. Линијски центар

Линијски центар планира се у централној зони уз улице Орловића Павла и Банатску, као и делом уз Улицу Миленка Грчића. Постојећи објекат робне куће се задржава и дограђује са југоисточне стране, а уз њега се планира стамбено-пословни објекат, са пословним анексом. Уз јужну регулацију Улице Орловића Павла планирају се пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни објекти, а између улица Орловића Павла и Банатске планирају се стамбено-пословни објекти. На углу улица Орловића Павла и Филипа Филиповића планира се вишенаменски објекат, са централним функцијама и гаражом.

### 3.1.4. Комплекс Предшколске установе

Постојећа предшколска установа се задржава на комплексу у Улици Калмана Ланга. Површина комплекса је 0,20 ха.

Капацитет установе је 110 деце, која су распоређена у четири групе.

### 3.1.5. Комплекс Основне школе

Постојећа Основна школа "Доситеј Обрадовић" се задржава, али на нешто измењеном и повећаном комплексу чија површина ће износити 1,12 ха.

Укупан број деце која похађају ову школу је 579, у 26 одељења. Површина комплекса по детету је задовољавајућа за садашње услове рада у две смене.

### 3.1.6. Комплекс Здравствене установе

Здравствена установа се планира уз Улицу Облачића Рада, у блоку у коме се налази комплекс основне школе. Површина намењена за овај комплекс износи 0,11 ха.

Здравствена установа треба да задовољи потребе становника са овог простора, као и суседних блокова. Планирана здравствена установа би, према норми 120 м<sup>2</sup> на 1.000 становника, могла да задовољи потребе око 12.000 становника.

### 3.1.7. Полицијска станица

Полицијска станица се планира на простору између улица Старине Новака и Руменачке, на месту где се сада налазе просторије службе Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Полицијског одељења Детелинара, али у привременом објекту. Комплекс се планира на деловима парцела бр. 3791 и 3836/1, укупне површине 0,12 ха.

### 3.1.8. Саобраћајне површине

У саобраћајне површине спадају улице: Корнелија Станковића, Миленка Грчића, Облачића Рада, Руменачка, Филипа Филиповића и део Улице Старине Новака између улица Филипа Филиповића и Руменачке. Саобраћајне површине заузимају укупно 3,23 ха.

## 3.2. Биланс површина и нумерички показатељи

Табела 1:

Површина унутар грађевинског рејона .....	19,07 ха
<b>Вишепородично становање .....</b>	<b>2,84 ха</b>
- постојеће.....	2,73 ха
- планирано.....	0,11 ха
<b>Заједничке блоковске површине .....</b>	<b>10,84 ха</b>
<b>Линијски центар .....</b>	<b>0,61 ха</b>
<b>Предшколска установа.....</b>	<b>0,20 ха</b>
<b>Основна школа .....</b>	<b>1,12 ха</b>
<b>Здравствена установа.....</b>	<b>0,11 ха</b>
<b>Полицијска станица.....</b>	<b>0,12 ха</b>
<b>Саобраћајне површине.....</b>	<b>3,23 ха.</b>

Табела 2: Преглед нумеричких показатеља постојећег стања и плана по блоковима

Број блока	Површина		Број становника		Густина становања		Број станова		Површина станова		Просечна површина стана		Површина пословних простора		Остале површине		Број паркиннг-места	
	нето (ха)	брuto (ха)	стање	план	стање (st/ха)	план (st/ха)	стање	план	стање (m <sup>2</sup> )	план (m <sup>2</sup> )	стање (m <sup>2</sup> )	план (m <sup>2</sup> )	стање (m <sup>2</sup> )	план (m <sup>2</sup> )	стање (m <sup>2</sup> )	план (m <sup>2</sup> )	потребе	план
531	1,04	1,78	496	530	476,92	509,62	174	186	8.400,00	9.200,00	48,28	49,46	15,00	15,00	581,00	581,00	186	168
532	0,84	0,87	307	363	365,48	432,14	114	134	5.260,00	6.360,00	46,14	47,46	88,00	0,00	315,00	553,00	134	45
533	1,37	2,15	691	747	504,38	545,26	279	299	12.632,00	13.902,00	45,28	46,49	243,00	0,00	0,00	0,00	299	164
534	0,97	0,97	374	440	385,57	453,61	112	136	5.285,00	6.920,00	47,19	50,88	0,00	0,00	0,00	0,00	136	120
535	1,53	1,94	357	413	233,33	269,93	132	152	7.345,00	8.350,00	55,64	54,93	2.291,00	3.595,00	59,00	59,00	175	167
536	2,01	2,12	682	863	339,30	429,35	238	320	8.852,00	14.918,00	37,19	46,62	1.489,00	7.335,00	1.462,00	1.462,00	420	592
537	0,89	1,39	205	385	230,34	432,58	66	80	3.144,00	5.050,00	47,64	63,12	450,00	700,00	302,00	1505,00	140	163
538	4,22	4,91	1.777	2.200	421,09	521,33	681	825	29.664,00	37.000,00	43,56	44,85	1.722,00	2.572,00	387,00	387,00	835	562
539	0,77	1,30	732	732	950,65	950,65	271	271	11.613,00	11.613,00	42,85	42,85	0,00	0,00	0,00	0,00	271	134
540	1,46	1,64	0	0	0,00	0,00	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.835,00	5.975,00	18	20
Укупно	15,10	19,07	5.621	6.673	372,25	441,92	2.067	2.403	92.195,00	113.313,00	44,60	47,15	6.298,00	13.217,00	5.941,00	10.522,00	2.614	2.135

#### 4. ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

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 број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, делови парцела бр. 3761, 3778/1, 3791, 3792, 3820, 3836/1, 5416/1, 10445/2, 10451/1, 10457/1, 10457/2, 10458/1 и 10459;
- заједничка блоковска површина, целе парцеле бр. 3809, 3824, 3827, 3829, 3830, 3833, 5420, 5422, 5436, 10457/4, 10458/2, делови парцела бр. 3768, 3778/1, 3792, 3793, 3794, 3795, 3796, 3797, 3810, 3811, 3812, 3813, 3814, 3815, 3816, 3817, 3818, 3819, 3820, 3836/1, 5397, 5399, 5400, 5402, 5403, 5404, 5405, 5406, 5407, 5408, 5416/1, 5416/3, 5433, 10457/1, 10457/2 и 10458/1;
- основна школа, целе парцеле бр. 3769, 3772, 3773, 3774 и делови парцела бр. 3768 и 3778/1;
- дечија установа, цела парцела број 5428 и део парцеле број 5416/1;
- здравствена установа, цела парцела број 3750 и део парцеле број 3778/1;
- полицијска станица, делови парцела бр. 3791 и 3836/1;
- трансформаторске станице, целе парцеле бр. 3778/2, 5416/2, 5430, 5431 и делови парцела бр. 3836/1 и 5416/1.

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.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу број 4.

#### 5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,84 до 79,15 m, са падом од севера према југу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1 %, а најчешће око 0,25 %. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

#### 6. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Грађевински рејон обухваћен планом, окружен је улицама: Руменачком, Корнелија Станковића, Миленка Грчића и Облачића Рада.

Окосницу овог подручја са становишта саобраћајне приступачности чине улице Руменачка и Корнелија Станковића. Ове саобраћајнице имају коловоз ширине 2x7 m, са четири саобраћајне траке и разделним острвом ширине 2, односно 4 m, обостраним тротоарима и бицикличким стазама ширине 2 m.

Улица Миленка Грчића има коловоз ширине 7 m, управна паркиралишта и обостране тротоаре.

Улица Облачића Рада је у највећем делу неасфалтирана и тренутно њоме саобраћају возови ка старој ранжирној станици у Новом Саду. Она треба да претрпи потпуну реконструкцију у погледу садржаја у улици.

На овом простору су у највећем делу реализована јавна блоковска паркиралишта дуж постојећих унутарблоковских саобраћајница, која су у веома лошем стању. Паркиралишта су првенствено намењена становницима блокова у наведеним улицама.

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града.

Улице Руменачка и Корнелија Станковића представљаће (а представљају и данас) део примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Улица Облачића Рада ће обезбеђивати везу овог подручја са Руменачком улицом, а улице Миленка Грчића и Филипа Филиповића обезбеђиваће везу са Улицом Корнелија Станковића. За разлику од других делова града у којима се приступа изградњи на слободним просторима, на овом локалитету су у највећем делу већ изграђени основни објекти комуналне инфраструктуре и саобраћаја.

Планира се формирање Улице Облачића Рада са геометријским елементима коловоза ширине 7 m, погодним за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем (уз услов претходног измештања постојеће железничке пруге) могла би се провући још нека градска линија, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. Евантуална локација нових аутобуских стајалишта дефинисаће се посебним пројектом линија. Дуж ове улице резервисан је и коридор ширине 10 m у функцији одвијања LRT-а (лаки метро). До момента реализације LRT-а на овом резервисаном коридору, могуће је формирати паркинге или аутобуска стајалишта.

Планира се формирање раскрснице улица Облачића Рада, Филипа Филиповића и Панчевачке. На овај начин ће се омогућити спајање улица Филипа Филиповића и Панчевачке, које ће чинити централну саобраћајницу у правцу север-југ. Поред овога, планира се формирање класичне четворокраке раскрснице улица Облачића Рада, Миленка Грчића и Бошка Вребалова.

Такође се планира проширење и остваривање нове везе између улица Орловића Павла и Банатске, као и остваривање везе између улица Старине Новака и Руменачке.

Улично паркирање је делом реализовано, а делом се планира обострано уз коловозе, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност остваривања непосредне везе са стамбеним и пословним просторима.

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

На графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога, приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене простора.

## 7. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

### Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа профила  $\varnothing$  200 mm изграђена је на Руменачком путу и у улицама Корнелија Станковића и Миленка Грчића, док је у Улици Облачића Рада изграђен водовод профила  $\varnothing$  150 mm.

Секундарна мрежа унутар блокова углавном је профила  $\varnothing$  100 и  $\varnothing$  80 mm и повезана је на постојећу примарну мрежу у околним улицама.

Планира се изградња нове, као и реконструкција постојеће мреже која не задовољава у погледу квалитета материјала од ког је направљена.

У Улици Старине Новака и делу Улице Облачића Рада планира се изградња секундарне водоводне мреже профила  $\varnothing$  100 mm.

Планирана водоводна мрежа, заједно са постојећом, задовољиће потребе за водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у Р 1:1000.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже Града Новог Сада заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна канализација из Улице Миленка Грчића, профила  $\varnothing$  110/60 cm, оријентисана је на колектор у улици Корнелија Станковића, профила  $\varnothing$  135/90 cm. У Руменачкој улици постоји колектор профила  $\varnothing$  125/90 cm који се, заједно са колектором из улице Корнелија Станковића, улива у колектор профила  $\varnothing$  220/120 cm, који је изграђен у Руменачкој улици.

Секундарна мрежа унутар блокова углавном је профила  $\varnothing$  250 и  $\varnothing$  300 mm, и оријентисана је на поменуте колекторе.

Планира се изградња канализационе мреже у Улици Старине Новака, профила  $\varnothing$  300 mm, са оријентацијом на колектор у Руменачкој улици.

Планира се, такође изградња канализационе мреже за одвођење атмосферских вода са паркинг-простора.

Постојеће деонице секундарне канализације, које су дотрајале, могуће је реконструисати.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, задовољиће потребе за одвођењем укупно прикупљених вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу “План водне инфраструктуре” у Р 1:1000.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 77,30 до 79,70 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,70 до 75,30 m н.в.

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

## 8. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање потрошача електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире, биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 5-Детелинара”. Из ове ТС полазиће 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV, што ће омогућити квалитетно снабдевање потрошача овог подручја електричном енергијом.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити две нове дистрибутивне трансформаторске станице, од којих ће се једна налазити у оквиру планираног пословног објекта са гаражом. На парцелама планираних пословних објеката градиће се ТС према потребама за снабдевањем електричном енергијом. Из свих планираних ТС полазиће дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача.

Будућа 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се кабларањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено.

### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система, са топлане (ТО) “Запад”. Главна вреловодна мрежа за ово подручје пролази Улицом Миленка Грчића. Сви планирани објекти биће прикључени на топлификациони систем изградњом извода са постојеће вреловодне мреже и преко топлотних подстанција, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање свих постојећих и планираних садржаја.



Улицом Корнелија Станковића пролази гасовод средњег притиска са ког се, преко мерно-регулационе станице "Детелинара", напаја део објеката јужно од ове улице. Са овог гасовода није предвиђено снабдевање гасом потрошача на простору обухваћеном планом.

Планирана електроенергетска и топлификациона мрежа, приказане су на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

## 9. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Подручје блокова северно од Улице Корнелија Станковића биће прикључено на телекомуникациони систем града преко аутоматске телефонске централе у Улици Свете Касапиновића, и преко мреже телефонских каблова у ободним улицама. Због растућих потреба за телефонским прикључцима, потребно је изградити још једну малу телефонску централу (удаљени претплатнички степен) која ће се налазити у близини овог подручја, у Улици Облачића Рада. Овако конципирана телекомуникациона мрежа задовољиће све потребе постојећих и планираних садржаја на овом подручју. Број нових телефонских прикључака директно ће зависити од намене планираних објеката на овом подручју.

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

## 10. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Планирана вегетација треба да прати досадашњи концепт озелењавања. Постојећу високу квалитетну вегетацију потребно је задржати и заштитити од грађевинских радова. Вегетација, на овом простору, формирала је током протеклих година густ склоп и достигла свој биолошки оптимум. На одређеним местима унутар стамбених блокова, прерасло дрвеће потребно је проредити и затим спроводити редовне мере неге.

На местима где је дрвеће уклоњено треба га заменити новим и квалитетним стаблима. То се нарочито односи на уличне дрвореде.

Све саобраћајнице треба да садрже дрвореде. Стабла поставити према садржају њихових попречних профила.

Паркинг-просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа. Уколико већ постоји дрвеће на паркингу, а низ је проређен, треба га допунити садницама исте врсте. Размак стабала треба да је 10 m. Иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво.

У оквиру комплекса школе, дечије установе и дома здравља, обавезна је допуна вегетације, нарочито у делу зеленог заштитног појаса. Озелењавање ових комплекса треба да се базира на поставци зеленог заштитног појаса као тампон зоне према околним наменама. Унутар комплекса биће заступљена декоративна вегетација и травњаци отпорни на гажење. При озелењавању користити биљке без бодљи и отровних бобица и избегавати алергене врсте.

Све слободне просторе око новопланираних објеката, као и места окупљања, допунити декоративним лишћарским и четинарским врстама. Овакве просторе

треба допунити и елементима партерне архитектуре. На поплочаним платоима могућа је поставка високог декоративног дрвећа у обликоване отворе. Где није могућа поставка високе вегетације, просторе употпунити озелењеним жардињерама или различитим видовима вертикалног озелењавања.

Приликом приступања изградњи објеката, неопходно је постојеће дрвеће обезбедити техничко-технолошким мерама заштите.

## 11. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА И АРХЕОЛОШКИХ НАЛАЗИШТА

Према Регистру заштићених културних добара, на подручју плана нема заштићених културних добара.

Обавеза извођача радова је да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на овом простору. У случају да се археолошко налазиште потврди, извођач радова је дужан да обустави радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не оштети.

## 12. ЗАШТИТА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ ОПАСНОСТИ У МИРУ И РАТУ

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да елементарне непогоде угрозе град.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова, с обзиром да је дужа осовина у правцу исток-запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса, па се планира низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност треба да је толика да, после зарушавања, саобраћајнице буду проходне и да су довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје плана сврстано је у Ia степен угрожености. За овај степен угрожености планирају се, за сваки објекат, дво-наменска склоништа основне заштите отпорности 200 kPa, у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

## 14. ЗАШТИТА И УНАПРЕЂЕЊЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Задовољавајући степен заштите животне средине обезбеђује се озелењавањем слободних простора и појединих просторних целина (комплекса школе, дечије установе, паркинг-простора и простора који раздвајају постојеће и планиране намене) у складу са захтеваним критеријумима квалитета и одговарајућим стандардима.

Мере заштите животне средине подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца средине који се односе на праћење аерозагађења, са посебним захтевима за одређивање загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха), за параметре контроле аероседимента, чађи, сумпор-диоксида, угљен-монооксида и азотних оксида, према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник Републике Србије", бр. 54/92 и 30/99).

У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена.

Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду, одвијаће се побољшањем услова паркирања.

На просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Простори за контејнере за комунални чврст отпад утврдиће се у зависности од броја корисника и саме намене. Лоцираће се дуж саобраћајница, на посебним просторима или у објектима становања, ако је предвиђен посебан простор за ову намену.

## 14. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

### 14.1. Правила парцелације

Грађевинске парцеле се формирају под планираним габаритима објеката, према графичком приказу број 4 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000. Преостали делови парцела намењују се за заједничке блоковске површине.

Могућа је етапна реализација и изградња по парцелама, изузев у случајевима где је обавезно обједињавање да би се добили оптимални услови за изградњу, према графичком приказу број 4.

Део парцеле број 3778/3 у Улици Старине Новака, који се налази под постојећим објектом, као и део унутрашњег дворишта преко кога се приступа гаражама, одваја се за грађевинску парцелу, док се остатак намењује за заједничке блоковске површине.

На појединим вишепородичним стамбеним објектима планира се доградња лифта са спољне стране објекта, што представља услов за доградњу. Пре извођења лифта, део јавне површине неопходно је припојити парцели под објектом. Објекти за које важи овај услов су следећи: у улицама Солунској бр. 3-7, Браће

Могин бр. 4-20 и Облацића Рада бр. 11-17. Могућност доградње лифта оставља се и за објекат у Улици солунској бр. 9-13, где је у току реализација доградње, а постоји могућност извођења лифта на фасади објекта, као и за објекат у Улици Филипа Филиповића бр. 12-24.

Пре планиране доградње објекта робне куће обавезно је формирање грађевинске парцеле у складу са графичким приказом број 4.

Комплекс предшколске установе задржава се у постојећим границама.

Комплекс Основне школе "Доситеј Обрадовић" незнатно се мења и повећава. Део комплекса се у северозападном делу одваја за парцелу здравствене установе, док се у југозападном делу, на углу Улице Старине Новака, проширује на угаоне парцеле према графичком приказу број 4.

За планирану здравствену установу, комплекс се формира на углу Улице Облацића Рада, уз комплекс основне школе, према графичком приказу број 4.

Парцела за комплекс полицијске станице формира се на углу улица Старине Новака и Руменачке, према графичком приказу број 4.

### 14.2. Правила за уређење и изградњу објеката

Подруми и сутерени се, због високог нивоа подземних вода, не планирају, осим у вишенаменском објекту и у објекту у Улици Миленка Грчића где би се подземна етажа користила за гаражирање возила. Гараже морају бити испројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005).

Рампе за прилаз гаражама у подрумима објеката, морају се пројектовати у оквиру габарита објеката да се не би појавила денivelација у оквиру заједничких блоковских површина или пешачких комуникација.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање лица са посебним потребама у простору, у свему према важећем Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Кота пода приземља пословног простора је максимално +20 см у односу на планирану нивелету.

У свим новим објектима приземну етажу, са пословним просторима, треба пројектовати са спратном висином око 4 м.

Делатности које могу да се обављају у објектима не смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

На фасадама планираних објеката дозвољава се планирање препуста максимално 1,20 м од грађевинске линије приземља и то на највише 50% фасаде. Пројектовање препуста у поткровној етажи се не дозвољава.

Код планираних објеката обавезно је пројектовање осветљеног степенишног простора.

Сви планирани објекти спратности веће од приземље+четири спрата (П+4), морају бити опремљени лифтом.

На угаоним или завршним ламелама планираних објеката, са поткровљима, неопходно је да се пројектује сложен кров.

При изградњи објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

На нивоу града, у складу са Генералним планом, условљава се да фасаде објеката буду у светлим тоновима.

Фасаде објеката архитектонски и обликовно ускладити са основном наменом. Препоручује се непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза, са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови.

Уколико дужина фронта фасаде прелази 20 m, објекат треба архитектонском обрадом фасаде и детаља одвојити на више целина. Такође је пожељно разиграти фасаде наглашавањем вертикалних архитектонских елемената, вертикалних платна.

Планирани пословни објекти морају бити изведени од савремених материјала, у складу са духом данашњег времена и примерено пословној намени. На овим објектима пројектовати равне или косе кровове малог нагиба, сакривене иза вертикалне атике, тако да се добија утисак равног крова.

#### 14.2.1. Вишепородично становање

Промене намене стамбеног у пословни простор, као и заједничких просторија у сутеренима и приземљима постојећих објеката, могуће су и пожељне да би се надокнадио недостатак централних садржаја у простору. Делатности које могу да се обављају у објектима на смеју да угрожавају постојеће становање гасовима, буком, вибрацијама, топлотом, јонизујућим и нејонизујућим зрачењем и осталим штетним утицајима.

Промена структуре станова (спајање и подела) могућа је, али је код поделе услов да свака од нових стамбених јединица има минималну површину 24 m<sup>2</sup> и сопствени санитарни чвор, и улаз из заједничког простора зграде.

Забрањује се затварање пасажа у постојећим објектима.

Код планираних надоградњи, у току израде пројектне документације, неопходно је проверити статичку носивост конструкције објекта, и у случају потребе, предвидети неопходна ојачања конструкције због надоградње. Приликом надоградње не сме се пореметити постојећи конструктивни и функционални склоп и стабилност објекта.

Код објеката предвиђених за надоградњу услов је да приликом пројектовања структура станова у надограђеној етажи буде идентична оној на последњој постојећој етажи. Обавезно је и поштовање функционалне организације тако да се поштује место вертикала и санитарних чворова.

На појединим вишепородичним стамбеним објектима планира се доградња лифта са спољне стране објекта, што представља услов за надоградњу. Пре извођења лифта, део јавне површине неопходно је припојити парцели под објектом. Објекти за које важи овај услов су следећи: у улицама Солунској бр. 3-7, Браће Могин бр. 4-20 и Облацића Рада бр. 11-17. Могућност доградње лифта оставља се и за објекат у Улици солунској бр. 9-13, где је у току реализација надоградње, а постоји могућност извођења лифта на фасади објекта, као и за објекат у Улици Филипа Филиповића бр. 12-24.

#### Објекти који се задржавају

Постојећи објекти који се задржавају без промена су сви објекти који су већ надограђени, као и објекти у Улици Руменачкој бр. 161, 163 и 165, и објекат у Улици Старине Новака на парцели број 3778/3. Код ових објеката није могућа промена хоризонталног и вертикалног габарита, већ само унутрашње промене намене и структуре.

У објекту у Улици Старине Новака, саграђеном на парцели број 3778/3, могућа је промена намене таванског простора у стамбени. Нови стамбени простор може се користити само као дуплекс већ постојећих станова на последњој етажи (мансарди).

#### Објекти који се надограђују

**Тип 1-** Овом типу припада објекат у улици Корнелија Станковића бр. 24-2,6 спратности сутерен+приземље+четири спрата (Су+П+4).

Планира се надоградња мансарде са коришћењем постојеће ограде (атике) по ободу зграде, која се задржава и изнад које се изводи мансардни кров са нагибом кровних равни 60°, односно 30°. Висина од последње међусpratне конструкције до прелома кровних равни треба да одговара спратној висини. Уколико су задовољени технички услови, у оквиру волумена крова могуће је извести дуплекс станове. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

Приликом надоградње обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

За осветљење доњег нивоа надограђене етаже планирају се вертикални и класични кровни прозори, а за горњи ниво искључиво кровни прозори. Како би се избегло уситњавање, вертикалне прозоре треба груписати и уклопити у кровну конструкцију променом нагиба у том делу крова. Збирна дужина овако пројектованих отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни у којој се изводе. Раван у којој се налазе вертикални прозори треба да буде повучена према унутрашњости објекта од равни фасаде, а не у истој равни са фасадом.

**Тип 2-** Овом типу припада објекат у Улици солунској бр. 3-7, спратности сутерен+приземље+четири спрата (Су+П+4).

Планира се надоградња мансарде тако што би изнад последње међусpratне конструкције био изведен мансардни кров са нагибом кровних равни 60°, односно 30°. Висина од последње међусpratне конструкције до прелома кровних равни треба да одговара спратној висини.

Уколико су задовољени технички услови, у оквиру волумена крова могуће је извести дуплекс станове. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

Услов за надоградњу објекта је извођење панорамског лифта на фасади објекта, с обзиром да постоји могућност за уградњу лифта.

За осветљење доњег нивоа надограђене етаже планирају се вертикални и класични кровни прозори, а за горњи ниво искључиво кровни прозори. Како би се избегло уситњавање, вертикалне прозоре треба груписати и уклопити у кровну конструкцију променом нагиба у том делу крова. Збирна дужина овако пројектованих отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни у којој се изводе. Раван у којој се налазе вертикални прозори треба да буде повучена према унутрашњости објекта од равни фасаде, а не у истој равни са фасадом.

**Тип 3-** Овом типу припадају објекти са смакнутим етажама, спратности сутерен+приземље+три спрата (Су+П+3) и приземље+четири спрата (П+4), са равним или плитким косим кровом.

Објекат са равним кровом је у Улици Милана Глумца бр. 2-8.

Објекти са плитким косим кровом су у улицама: Крфској бр. 1-9, Филипа Филиповића бр. 2-6 и Филипа Филиповића бр. 8-8б.

Планира се извођење двоводног косог крова тако што би се изнад нижег дела објекта извео надзидак пуне спратне висине, а изнад вишег дела око 1,60 м. Нагиб кровних равни, који се планира, је око 30°.

Приликом надоградње обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

У делу са пуном спратном висином осветљење би се решавало преко стандардних прозора, а у другом нижег делу само преко кровних прозора- коришћење вертикалних кровних прозора се не дозвољава.

**Тип 4-** Овом типу припадају објекти са смакнутим етажама, спратности сутерен+приземље+три спрата (Су+П+3) и приземље+четири спрата (П+4), са равним или плитким косим кровом.

Објекти са равним кровом су у улицама Молијеровој бр. 4-8, Банатској бр. 4-4б и Банатској бр. 10-10б.

Објекти са плитким косим кровом су у улицама: Молијеровој бр. 1-5 и Банатској бр. 6-6б.

На овим објектима се планира надоградња тако да остану смакнуте етаже. Изнад оба нивоа последње етаже планира се извођење пуне етаже покривене плитким косим кровом нагиба око 10°.

Приликом надоградње обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

**Тип 5-** Овом типу припадају објекти са равним кровом спратности сутерен+приземље+четири спрата (Су+П+4).

Објекти су у улицама: Браће Могин бр. 4-20, Старине Новака бр. 2-2ц и Облацића Рада бр. 11-17.

Планира се надоградња пуне етаже стандардне спратне висине покривене плитким косим кровом нагиба око 10°.

Приликом надоградње објекта у Улици Старине Новака бр. 2-2ц обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

Услов за надоградњу објекта у Улици браће Могин бр. 4-20 и Облацића Рада број 11-17 је извођење панорамског лифта на фасади, с обзиром да постоји могућност за уградњу лифта.

**Тип 6-** Овом типу припадају објекти (куле) спратности сутерен+приземље+четири спрата (Су+П+4), са равним кровом.

Објекти који припадају овом типу су у Улици Калмана Ланга бр. 1 и 3.

Планира се надоградња повучене етаже стандардне спратне висине, покривене четвороводним косим кровом нагиба око 30°. Пројектовани кров био би препуштен преко габарита повучене етаже до равни фасаде нижих етажа. Уколико су задовољени технички услови, у оквиру волумена крова могуће је извести дуплекс станове. Пројектовање две независне етаже није дозвољено.

Приликом надоградње обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

У делу са пуном спратном висином осветљење би се решавало преко стандардних прозора, а у горњем ниивоу само преко кровних прозора.

**Тип 7-** Овом типу припада објекат (кула) спратности сутерен+приземље+четири спрата (Су+П+4), са равним кровом у Улици Миленка Грчића број 6.

Планира се надоградња поткровља максималне висине надзетка 1,50 м, покривеног четвороводним косим кровом нагиба кровних равни око 30°. За осветљење надограђене етаже планирају се вертикални и класични кровни прозори. Како би се избегло уситњавање, вертикалне прозоре треба груписати и уклопити у кровну конструкцију променом нагиба у том делу крова. Збирна дужина овако пројектованих отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни у којој се изводе. Раван у којој се налазе вертикални прозори треба да буде повучена према унутрашњости објекта од равни фасаде, а не у истој равни са фасадом.

Приликом надоградње обавезно је обезбедити осветљење централног степенишног простора преко лантерне у оквиру кровне конструкције.

#### **Објекти на којима се изводи санација равних кровова**

Санација равних кровова планира се на објектима у улицама Руменачкој бр. 125-135 и Филипа Филиповића бр. 12-24, чија је спратност приземље+пет спратова (П+5). Планира се санација равног крова постављањем плитког косог крова нагиба око 10°, сакривеног иза атике како би се задржао утисак равног крова.

#### **Планирани објекти**

Објекти у Улици Старине Новака су спратности приземље+четири спрата+поткровље (П+4+Пк). Поткровна етажа се планира без надзетка и са нагибом кровних равни око 30°. Поткровни простор може се користити искључиво као горњи ниво (дуплекс) станова са четвр-



тог спрата. Пословни простор је обавезан садржај приземља, а становање се у приземљу не дозвољава.

Код објекта на углу улица Филипа Филиповића и Старине Новака, уз планирану полицијску станицу, грађевинску линију изнад првог спрата до последње етажне треба повући мин. 2,50 m од границе парцеле ка полицијској станици, како би било могуће отварање прозора на читавој фасади.

За објекте у Улици Старине Новака, наспрам основне школе, планира се етапна реализација према графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000, али је могуће и обједињавање више парцела.

#### 14.2.2. Заједничке блоковске површине

У оквиру заједничких блоковских површина дефинисане су зелене површине, дечија игралишта, спортски терени, интерне саобраћајне површине, прилази и паркинзи.

Постојеће пешачке стазе потребно је обновити. Приликом уређења треба реализовати нове пешачке стазе тако да функционално повезују садржаје.

Простор испред планираних објеката између улица Орловића Павла и Банатске, са северне стране Улице Орловића Павла, као и простор између ових објеката и уз вишенаменски објекат може се искористити за мање летње баште пословних простора. Приликом извођења летњих башти треба водити рачуна да остане довољан простор за несметану пешачку комуникацију уз објекте, али и уз паркинг-простор. Приликом поплочавања може се другачијом материјализацијом нагласити овај простор.

На простору према Улици Миленка Грчића, испред објекта робне куће и планираног пословног анекса, може се уредити поплочан плато.

Уз све планиране и постојеће објекте, пешачке комуникације, али и у оквиру зелених површина, треба поставити дрвене клупе за седење.

У оквиру слободних зелених површина могу се организовати дечија игралишта.

#### 14.2.3. Линијски центар

Постојећи главни објекат робне куће се планира за доградњу са југоисточне стране. Планирана доградња је спратности П+1, тако да се висински усклади са постојећим објектом. Наведена доградња мора се обликовно, сведеним геометријским формама и избором материјала, повезати са постојећим објектом. Уместо постојећих помоћних објеката планира се изградња нових приземних објеката, са истом наменом (магацинским простором у функцији робне куће) у оквиру зоне изградње дате на графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000. Максимална заузетост у оквиру наведене зоне изградње је 50%, а препоручује се да се задржи принцип ободне изградње са централним двориштем, преко кога би се обављало снабдевање. Могуће је наткривање целог простора, тако да се снабдевање може обављати у заштићеним условима. У случају наткри-

вања, пожељно је остварити осветљење преко централне лантерне. Наткривање треба извести равним или плитким косим кровом нагиба око 10°, сакривеног иза атике, тако да се стекне утисак равнoг крова. Висина нових објеката не сме бити већа од спратне висине приземља главног објекта који се задржава, а као репер може се користити постојећа надстрешница главног објекта. Обликовање ускладити са главним објектом робне куће који и после реконструкције магацинског простора треба да остане доминантан у архитектонском и обликовном смислу.

Уз робну кућу у Улици Миленка Грчића планира се стамбено-пословни објекат спратности подрум+приземље+четири спрата+поткровље (По+П+4+Пк), са пословним анексом спратности подрум+приземље+један спрат (По+П+1), са равним или плитким косим кровом. У подруму објекта обавезно је пројектовање гараже за кориснике објекта. Планира се да колски прилаз објекту и гаражи буде преко Улице браће Могин. Прилаз гаражи је могућ и на другачији начин од представљеног на графичком приказу, уколико се инвеститор одлучи за изградњу вертикалне платформе (лифта) уместо рампе. Приземље и први спрат стамбено-пословног објекта намењују се пословним садржајима који могу бити функционално повезани са садржајима у анексу. Уколико се за пословање предвиђа и улаз из стамбено-пословног објекта, обавеза је да се испројектују посебни улази за стамбени и пословни део. Обавезно је извођење лифта у стамбено-пословном објекту. Поткровна етажа се планира са максималним надзитком 1,50 m и четвороводним кровом нагиба око 30°. За осветљење поткровне етаже планирају се вертикални и класични кровни прозори. Како би се избегло уситњавање, вертикалне прозоре треба груписати и уклопити у кровну конструкцију променом нагиба у том делу крова. Збирна дужина овако пројектованих отвора не може бити већа од половине дужине кровне равни у којој се изводе. Раван у којој се налазе вертикални прозори треба да буде повучена према унутрашњости објекта од равни фасаде, а не у истој равни са фасадом.

Уз јужну регулацију Улице Орловића Павла планирају се пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни објекти, спратности приземље+два спрата (П+2), са равним или плитким косим кровом нагиба око 10°, који је могуће извести тако да буде сакривен иза атике. Приземља објеката се обавезно намењују за пословне садржаје.

Између улица Орловића Павла и Банатске, планирају се стамбено-пословни објекти спратности приземље+четири спрата+поткровље (П+4+Пк). Поткровна етажа се планира без надзитака и са нагибом кровних равни око 30°, с тим да се поткровни простор може користити искључиво као горњи ниво (дуплекс) станова са четвртог спрата. Пословни простори су обавезан садржај приземља, али се условљава да намене не угрожавају функцију становања. Препоручује се да спратна висина пословних простора буде око 4 m. Становање се у приземљима објеката не планира.

У вишенаменском објекту спратности подрум+приземље+два спрата (По+П+2) планирају се централне функције у комбинацији са гаражом. У оквиру објекта обавезно треба предвидети простор за огранак градске библиотеке са читаоницом, а пожељни су и други садржаји из области културе. Распоред садржаја по етажа-

ма био би следећи: приземље и први спрат били би намењени за централне и остале функције, а подрум, други спрат и раван кров за гаражирање возила. На крову је могуће пројектовати лаке транспарентне надстрешнице које би заклањале возила од атмосферских утицаја. За потребе гараже неопходно је предвидети два улаза, односно улаз и излаз са кружним кретањем возила кроз гаражу.

#### 14.2.4. Комплекс Предшколске установе

Постојећи приземни објекат предшколске установе са косим кровом задржава се. Могуће је активно коришћење поткровног простора за потребе установе. Осветљење поткровног простора могуће је једино преко кровних прозора.

Доградња објекта се не планира.

#### 14.2.5. Комплекс Основне школе

Постојећи објекти основне школе се задржавају. Планира се надоградња објеката до максималне спратности сутерен+приземље+два спрата (Су+П+2), односно приземље+два спрата (П+2), осим објекта у коме се налази школска физкултурна сала.

Изнад надограђених етажа планира се раван или плитак кос кров максималног нагиба око 10° који може бити сакривен иза атике. Пројектоване отворе на надограђеним деловима објекта потребно је ускладити са постојећим у погледу распореда, димензија, облика и слично. Објекат школе након извођења радова треба да представља целину у архитектонском и функционалном смислу.

У надограђеним деловима објеката планирају се простори за одржавање наставе и административне садржаје.

У свим објектима школе могуће је извести радове који ће допринети побољшању функционалних и архитектонских карактеристика.

Доградња објеката се не планира.

Планира се уређење слободних површина у оквиру комплекса. Постојећи спортски терени, зеленило и пешачке комуникације могу се реконструисати, а планира се и извођење нових, у складу са потребама школе.

#### 14.2.6. Комплекс Здравствене установе

Планирана спратност објекта здравствене установе је приземље+два спрата (П+2) и у једном мањем делу приземље+један спрат (П+1), са равним или плитким косим кровом нагиба кровних равни око 10°, сакривеног иза атике, тако да се добије утисак равног крова. Улаз се планира са западне стране, са дела комплекса на углу према Улици Облацића Рада.

Делови комплекса уз Улицу Облацића Рада и са југозападне стране уз унутарблоковску саобраћајницу и паркинг, треба да буду поплочани и да представљају прилазни плато здравственој установи. Уз границу комплекса ка основној школи треба планирати озелењавање.

#### 14.2.7. Полицијска станица

На комплексу величине око 1.200 m<sup>2</sup>, на углу улица Старине Новака и Руменачке, планира се изградња полицијске станице. Максимални степен заузетости парцеле је 50 %, а планирана спратност објекта П+1. Објекат треба висински и обликовно ускладити са објектом на углу улица Филипа Филиповића и Старине Новака, и то у нивоу приземља и првог спрата. Колски прилаз комплексу се планира из Улице Филипа Филиповића.

#### 14.3. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона

Посебна правила примењују се на легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и ар-

хитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површине планом намењене за друго јавно грађевинско земљиште.

#### **14.4. Услови за опремање простора инфраструктуром**

##### **14.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина**

Тротоаре и паркинге изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним и сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом број 9, све у складу са SRPS.U.A9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m, и првенствено се налазе унутар паркиралишта. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m.

Изградњу паркинга извести у складу са SRPS.U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, 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. Такође је потребно паркинге резервисати у складу са SRPS.U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан на графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ наведеним техничким нормативима.

Саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката уз поштовање свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005).

##### **14.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

##### **14.4.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу**

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

##### **14.4.4. Услови за прикључење 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".

#### 14.4.5. Услови за прикључење на топоводну мрежу

Да би се објекти прикључили на топоводну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно на најпогоднији начин омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

#### 14.4.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка, на приступачном месту на фасади објекта.

### 15. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- измештање железничке пруге и изградња Улице Облачића Рада;
- повезивање улица Орловића Павла и Банатске.

Табела 3: Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>10.743.075</b>
1.1.	Коловоз 1-СТВ	m <sup>2</sup>	1.600	5.985	9.576.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m <sup>2</sup>	390	2.993	1.167.075
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>3.009.600</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 300	m	220	10.688	2.351.250
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	140	4.703	658.350
<b>3.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>13.752.675</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 29.12.2005. 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.

### 16. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године – план намене површина ..... А – 4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона плана ..... П 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... П 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ..... П 1 : 1000

5. План водне инфраструктуре ..... П 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре ..... П 1 : 1000
7. План озелењавања ..... П 1 : 1000
8. Попречни профили саобраћајница ..... П 1 : 100,  
П 1 : 200,  
П 1 : 300.
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза ..... П 1 : 10,  
П 1 : 20.

План детаљне регулације блокова између улица Корнелија Станковића и Облачића Рада 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.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Регулациони план простора око Улице Старине Новака на Детелинари I у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/97. и 17/2003) и Регулациони план простора између улица Филипа Филиповића, Облачића Рада, Руменачке и Корнелија Станковића на Детелинари у



Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/97. и 17/2003).

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: 35-1170/2006-1  
26. децембар 2008. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Александар Јовановић, с.р.**