

**112**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XVII седници 3. марта 2006. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
"БУЛЕВАР III" У НОВОМ САДУ****1.0 УВОД****1.1. Основ за израду плана**

План детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације "Булевар III" у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на X седници од 27. јуна 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/2005).

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001. и 12/2003) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

**1.2. Развојни концепт простора за који се доноси план**

Према Генералном плану Града Новог Сада до 2021. године простор који је обухваћен планом намењен је вишепородичном становању, становању у зонама мешовите изградње и општеградском центру.

Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом износи 15,80 ха.

Граница плана дефинисана је: Булеваром краља Петра I, улицом Браће Јовандић, Житним тргом, улицама Хиландарском, новом, Павла Папа и Булеваром ослобођења.

На овом простору, који по положају припада централном градском подручју, остао је део наслеђене матрице, коју карактеришу узане стамбене улице, са приземним објектима. Део ових блокова пресечен је Булеваром ослобођења, поред кога су изграђени пословни и стамбено-пословни објекти, спратности од П+4 до П+10.

Потпуна реконструкција наслеђеног грађевинског фонда, према планском решењу на основу којег су изграђени објекти дуж Булевара ослобођења, није спроведена.

Према урбанистичким плановима из новијег периода започета је изградња објеката на појединачним парцелама или образованим спајањем неколико парцела у једну грађевинску, и то у блоковима: 1/15, 1/16 и деловима блокова 1/17 и 1/18.

Код великог броја изграђених објеката нису поштовани урбанистички услови, изграђен је већи број етажа од дозвољених, и то у блоковима 1/15, 1/16, делу блока 1/17 и 1/18.

Циљ израде плана је да се у оквиру подручја обухваћеног планом провери просторна организација блокова 1/15, 1/16, 1/17 и 1/18, који су делимично реконструисани

заменом приземних, некавалитетних објеката, стамбено-пословним низовима, спратности од С+П+2+Пк до С+П+4+Пк, те да се изграђена просторна целина блока 1/1 допуни садржајима јавних гаража, дечијом установом и пословним објектом уз улицу Браће Јовандић.

У блоку 1/17, уз Булевар ослобођења, завршена је изградња пословних објеката, спратности до П+7, док ће се у источном делу блока завршити започета реконструкција стамбено-пословних низова, спратности од С+П+3+Пк до С+П+4+Пк.

## 2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона одређује се осовинска тачка број 705 на укрштању Булевара ослобођења и Булевара краља Петра I. Идући у правцу североистока граница се поклапа са осовином Булевара краља Петра I до тачке број 786 на раскрсници са улицом Браће Јовандић. Од тачке број 786 граница се пружа ка југоистоку по осовини улице Браће Јовандић и Житног трга до осовинске тачке број 8911, и у правцу југозапада поклапа се са осовином Житног трга и Хиландарске улице до пресека са осовином Словачке улице, до осовинске тачке број 4490. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину Словачке улице до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 7081. Даље граница скреће у правцу југозапада продуженим правцем до тромеђе парцела бр. 7081, 7082 и 10476/2, затим се поклапа са западним међама парцела бр. 7082, 7086, 7088, 7090, 7092, 7094, 7095, 7097 и 7098, па се поклапа са северном међом парцеле број 7109 и поново се у правцу југозапада поклапа са међом парцела бр. 7109 и 7108, и у том правцу пресеца улицу Павла Папа до њене осовине. Од ове тачке граница се ломи ка западу по осовини улице Павла Папа до тачке број 648, на осовини Булевара ослобођења, затим се ломи ка северозападу по осовини Булевара ослобођења до тачке број 705, која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 15,80 ха.

## 3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

### 3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је 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: целе парцеле бр. 6917/1, 7026/2, 7027/2, 7028/2, 7029/2, 7033, 7053, 7065, 7109, 7114/2, 7115/2, 7116/2, 7118, 7119, 7120/3, 7120/4, 7122/2, 10477, 10480 и делови парцела бр. 6923, 6948, 6951, 7013, 7014/2, 7021, 7022, 7023, 7024, 7025, 7031, 7032, 7034, 7040, 7052, 7054, 7058, 7059, 7060, 7061, 7062, 7063, 7064, 7066, 7067, 7068, 7079, 7110, 7111, 7112, 7113, 7116/1, 7117, 7123, 7127/1, 7127/2, 7152, 10442/1, 10444/1, 10444/2, 10445/2, 10476/2, 10478 и 10481;

- заједничке блоковске површине: целе парцеле бр. 6917/1, 7015/3, 7132/3, 7133, 7145, 7149/1 и делови парцела бр. 7014/2, 7015/1, 7015/2, 7130/2, 7130/3, 7132/1, 7132/2 и 7152;

- гараже: цела парцела број 6950 и делови парцела бр. 6917/1, 6923, 6948 и 6951;

- дечија установа: део парцеле број 6917/1;

- објекат за потребе државе: цела парцела бр. 7144/1, 7134, 7135 и 7136;

- објекти социјалне заштите, цела парцела број 7014/1 и делови парцела бр. 7014/2, 7015/1 и 7015/2;

- двонаменско склониште: делови парцела бр. 6917/1 и 7152;

- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 6917/2, 6917/5, 6917/6, 7144/2, 7014/3 и делови парцела бр. 4654/5, 7111, 7127/1, 7079, 7072, 7044. Једна трансформаторска станица планирана је у оквиру објекта, на парцели број 7149/2, а друга у оквиру планиране јавне гараже, на парцели број 6948.

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 бр. 4.

Биланс површина јавног грађевинског земљишта:

- регулације саобраћајница	6,61 ha	
- заједничке блоковске површине	2,82 ha	
- површина под јавним гаражама	0,63 ha	
- дечија установа	0,07 ha	7,85 m <sup>2</sup>
- објекти за потребе државних органа (покрајински СУП)	0,75 ha	
- социјална заштита (социјално и пензионо осигурање радника)	0,26 ha	
- двонаменско склониште	0,08 ha	799 m <sup>2</sup>
- трансформаторске станице	0,06 ha	637 m <sup>2</sup>
<b>УКУПНО:</b>		<b>11,28 ha.</b>

Остало грађевинско земљиште намењено је за вишепородично становање и општеградски центар уз Булевар ослобођења, те за вишепородичне стамбене и пословне објекте у блоковима 1/15, 1/16, 1/17 и 1/18. У делу наведених блокова налазе се вредни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

### 3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

У обухвату плана издвајају се завршене целине вишепородичног становања великих густина у блоку 1/1, уз Булевар ослобођења. Вишепородични објекти су спратности од П+7 до П+10. Део блока 1/1 заузима простор уз улицу Браће Јовандић и Димитрија Аврамовића, који ће се у потпуности реконструисати (заменити новим објектом).

У блоку 1/1 планирана је изградња три објекта вишеспратних гаража, и дечија установа.

У истом блоку између вишепородичних објеката спратности од П+7 до П+10, паралелних са Булеваром ослобођења, планирана је изградња дечије установе и два објекта јавних гаража спратности С+П.

Трећа вишеспратна гаража планирана је уз улицу Браће Јовандић спратности С+П+3.

Следећу целину чине блокови 1/15, 1/16, 1/17 и 1/18 у којима се постепеном реконструкцијом, односно заменом приземних објеката формирају стамбени или стамбено пословни нивои на преосталом простору.

Северни и јужни део блока 1/15 је реализован. У северном делу блока је пословни објекат, који заузима простор на углу Житног трга и Хиландарске улице, то је завршена просторна целина са паркинзима и озелењеним површинама. Овај пословни комплекс је објекат Фонда за пензијско и инвалидско осигурање радника. Спратност објеката је од П до П+7.

У јужном делу блока 1/15, уз Словачку улицу, изграђени су стамбени нивои, са делимично пословним приземљем, спратности С+П+3+Пк. Велики број станова је на релативно малим парцелама. У источном делу блока 1/15, уз Хиландарску улицу број 7 и 9, је простор у коме се задржавају вредни приземни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа. У западном делу блока, уз улицу Достојевског, на преосталом простору (са приземним објектима) наставиће се реконструкција изградњом стамбено-пословних нивоа, спратности С+П+3+Пк, са паркирањем и гаражирањем возила у склопу објекта и на грађевинским парцелама.

Блок 1/16 је у већем делу реконструисан (заменом приземних објеката) изградњом стамбено-пословних нивоа, спратности С+П+3+Пк и С+П+4+Пк, са гаражама и паркинзима унутар грађевинских парцела.

У преосталом делу наставиће се реконструкција заменом приземних објеката стамбено-пословним нивоима, спратности С+П+3+Пк и С+П+4+Пк, уз обезбеђење паркинг-места у гаражама у сутерену објеката и паркинзима на грађевинским парцелама.

Блок 1/17 је најхетерогенији простор у целом грађевинском рејону. У источном делу блока, уз Булевар ослобођења, пословни објекти заузимају велику површину, чије су спратности од П+4+1 до П+7+1, а према унутрашњости блока спратност објеката се смањује на П+3 до П+1.

У осталим деловима овог блока, уз улице Словачку и Валентина Водника, извршена је реконструкција заменом приземних објеката стамбено-пословним нивоима, спратности С+П+3+Пк и С+П+4+Пк.

У преосталом делу наставиће се реконструкција изградњом стамбеног низа и вишеспратне гараже.

Приземни објекти на углу улица Павла Папа и Валентина Водника задржавају се као вредни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Блок 1/18 подељен је у две просторне целине. Велики део ове две целине је реконструисан изградњом атријумских објеката, спратности С+П+2+Пк и По+П+М+2+Пк. У северном делу блока 1/18 извршена је реконструкција заменом објеката спратности С+П+2+Пк и С+П+3+Пк са крилима исте висине, која су изграђена по целој дужини парцеле, са мањим бројем гаража.

Од ванстамбених садржаја изграђен је објекат Назаренске верске заједнице спратности П+1, у северном делу друге просторне целине.

На преосталом простору у северном и јужном делу овог блока, код кога није вршена реконструкција заменом приземних објеката, наставиће се изградња стамбено-пословних објеката спратности од С+П+2+Пк до С+П+3+Пк.

Код свих стамбено-пословних нивоа, који ће бити грађени, обавезна је изградња гаража у сутерену за гаражирање одређеног броја возила, а део паркинга оствариће се на парцели и у регулацијама саобраћајница.

### 3.3. План мреже инфраструктурних система

#### 3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Подручје обухваћено овим планом налази се у централном делу Новог Сада и окружено је следећим улицама:

- са запада, Булеваром ослобођења,
- са севера, Булеваром краља Петра I,
- са истока, улицом Браће Јовандић и делом планиране улице (у продужетку Хиландарске улице) која повезује улице Павла Папа и Словачку,
- са југа, улицом Павла Папа.

Булевар ослобођења, Булевар краља Петра I и улица Браће Јовандић део су основне саобраћајне мреже града, док су улице: Павла Папа, Словачка, Валентина Водника, Достојевског и Димитрија Аврамовића део секундарне саобраћајне мреже.

У оквиру овог простора постојећа улична мрежа задовољава захтеве савременог моторизованог саобраћаја. Овим планом се, у највећем делу, не предвиђају велике интервенције на мрежи, сем пробијања, реконструкције и проширења појединих саобраћајница. Од нових улица, планиране су:

- пробијање улице која ће повезивати улице Павла Папа и Словачку,
- улица која ће повезивати улицу Валентина Водника и планирану улицу између улица Павла Папа и Словачке на парцелама бр.7118 и 7119, и
- улица која ће повезивати улицу Валентина Водника и паркинг иза пословне зграде на Булевару ослобођења број 69.

Највећи проблем простора који је обухваћен овим планом свакако представља недостатак паркинг-места. Разлога има више, али су најзначајнији велика густина насељености на овом простору и планирано претварање породичног у вишепородично становање.

Планом се предвиђа изградња две јавне гараже на Булевару ослобођења (иза стамбених објеката бр. 59-61 и 43-45), спратна јавна гаража у улици Валентина Водника (на месту објеката бр. 11, 13 и 15) и вишеспратна јавна гаража у улици Браће Јовандић. Планом је предвиђена и реконструкција јавних паркинга. Највеће промене су планиране на јавном паркингу иза пословног објекта на Булевару ослобођења број 69. Прилаз паркингу и организација паркинг-простора приказана је на графичком приказу "План саобраћаја са нивела-

ционим и регулационим решењем и са правилима уређења и изградње објеката" у Р 1 : 1000. Такође је планирана реконструкција јавних паркинга у улицама Димитрија Аврамовића и Браће Јовандић. У свим улицама, где то услови дозвољавају, планирана је изградња управних и подужних паркинга уз коловоз.

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 70 m<sup>2</sup> корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Гараже у вишепородичним стамбеним објектима планирају се у и испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

### 3.3.2. План хидротехнике

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом простора биће преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планом се предвиђа изградња водоводне мреже на делу улице Браће Јовандић, као и у продужетку те улице. Изградњом поменутог водовода омогућило би се повезивање постојећег и планираног водовода, односно остварио би се прстен који би омогућио несметани проток воде у оквиру блока.

Изградња секундарне водоводне мреже планира се и у новопланираној улици између улица Словачке и Валентина Водника, као и у свим улицама где је потребно изместити постојеће инсталације водовода, према планираном положају инсталација у профилу улице.

Реконструкцијом дотрајалих и изградњом планираних деоница обезбедиће се несметано снабдевање водом свих постојећих и будућих корисника.

Положај постојећих и планираних инсталација дат је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:1000.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода могуће је решити преко постојећег канализационог система, са планираним проширењем, односно изградњом нових или реконструкцијом дотрајалих деоница.

Планом се предвиђа изградња секундарне канализационе мреже за одвођење атмосферских вода са ново-пројектованог паркинга у улици Димитрија Аврамовића профила Ø 250 mm, као и са паркинга у улици Браће Јовандић.

Изградња секундарне канализације предвиђа се у оквиру уређења планираног паркинг-простора и у ново-пројектованим улицама, са пречницима од Ø 250 и Ø 300 mm.

Изградњом планираних и реконструкцијом дотрајалих деоница омогућило би се несметано одвођење како отпадних, тако и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система дат је на графичком приказу "План хидротехнике" у Р 1:1000.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максималан ниво подземних вода 77,30 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода 74,50 m н.в.

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

### 3.3.3. План енергетике

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, извршиће се реконструкција трансформаторске станице (ТС) Центар на 110/20 kV напонски ниво, па ће ова ТС бити основни објекат за снабдевање овог простора електричном енергијом. Из ТС Нови Сад 4 потребно је до ТС Центар довести 110 kV напојни вод за кога је обезбеђен коридор дуж Булевара ослобођења и улице Павла Папа до саме ТС. Из ње ће полазити 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних ТС које ће се прилагодити за рад на 20 kV напонском нивоу. Од ових ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих потрошача са овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити четири нове дистрибутивне трансформаторске станице, од тога једну у оквиру планираног објекта-гараже. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру планираних стамбено-пословних објеката, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3 x 3,5 m).

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је то овим планом предвиђено.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Подручје обухваћено планом снабдеваће се топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Снабдевање топлотном енергијом планираних садржаја биће из градског топлификационог система путем топлане ТО "Север". Напајање ће се обезбедити са магистралних вреловода у улици Павла Папа и на Булевару ослобођења. Ова мрежа имаће довољно капацитета да се, уз проширење разделног вреловода до планираних објеката, омогући квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

Како постоји изграђена и дистрибутивна гасоводна мрежа, на коју су тренутно прикључени постојећи објекти породичног становања, она остаје као алтернативно решење у снабдевању свих планираних садржаја топлотном енергијом.

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

### Телекомуникације

Предметно подручје биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Центар" у улици Народних хероја, преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Капацитет ове централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

### 3.4. План уређења зелених површина

Постојећи квалитетан дрворед (јавор, платан) на Булевару ослобођења потребно је сачувати уз редовне мере неге, а слободна места допунити садницама исте врсте.

Дрвореде поставити према садржајима попречних профила улица. Паркинг просторе у оквиру саобраћајница заштитити крошњама високог листопадног дрвећа, тако што ће се иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво. На већим, формираним паркинзима, између стамбених блокова, могућа је поставка листопадног дрвећа широке крошње на растојању стабала 10 м.

Постојећа квалитетна стабла платана на паркингу иза пословног објекта (парцела 7149/1) потребно је заштитити од планираних грађевинских радова на суседним парцелама. За реализацију гараже потребно је утврдити тачан положај стабала и њихово здравствено стање, те их на основу тога сачувати и уклопити у решење.

У случају да се приликом подизања новог објекта уклоне нека од постојећих вредних стабала, она се морају надокнадити у складу са одредбама Закона о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004).

На поплочаним платоима где није могућа садња високе вегетације, потребно је уз елементе партерне архитектуре укомпоновати озелењене декоративне жидињере.

Зеленило на слободним површинама стамбених и стамбено-пословних објеката заступљено је у мањем обиму, те га је потребно обновити и допунити декоративном листопадном и четинарском вегетацијом. Јужне и западне фасаде потребно је заштитити високим листопадним дрвећем, а декоративно дрвеће садити на травнатим просторима за одмор. Шибљем и пузавицама заклонити склоништа, гараже и забате.

Основу хортикултурног уређења дечије установе чиниће зелени заштитни, ободни појас и декоративно озелењени простор према улици. Користити биљке без бодљи и отровних бобица и оне које не изазивају алергију.

Озелењавање дворишта уз објекте у непрекинутом низу и атријумских блокова базираће се на формирању мањих декоративних вртова, који ће у целини чинити

укупни зелени фонд стамбеног блока. У оквиру ових блокова зелене површине треба да буду заступљене на мин. 20% површине. Ограде парцела треба да су обрасле зимзеленим и цветајућим шибљем и пузавицама.

### 3.5. Заштита градитељског наслеђа

Као вредни објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа утврђени су породични објекти у улицама Валентина Водника број 1а, 3, 5 и 7, Павла Папа број 42 и 44, и Хиландарској број 7 и 9. Код њихове реконструкције условљава се предузимање мера техничке заштите и враћање изворних облика и вредности фасада, са аутентичном композицијом, пластиком и профилацијом. На простору обухваћеном планом нема непокретних културних добара, нити је утврђено постојање археолошких налазишта, па се стога не утврђују претходне мере заштите. Међутим, ако се у току извођења грађевинских и других радова ипак наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести надлежан завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.6. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, а на основу Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, за овај простор одређен је степен заштите за натпритисак од 200 кПа.

Истом одлуком за овај степен угрожености утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите становништва, односно изградње склоништа.

За све вишепородичне стамбене зграде са више од десет станова, као и за веће пословне објекте обавезна је изградња двонаменског склоништа основне заштите.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска. Мирнодопска намењена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта,

- капацитет утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се заштитом обухвати 50% од броја становника у вишепородичним стамбеним објектима, тј. 2/3 од броја запослених у пословном објекту,

- ката пода склонишне јединице мора бити минимум 30 цм изнад максималног нивоа подземних вода. Сви простори намењени склоништу треба да се налазе у сутеренским просторијама, с обзиром на низак ниво подземних вода на овом простору,

- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

### 2.7. Мере заштите и унапређења животне средине

На основу континуираног праћења квалитета ваздуха, који се прати на простору Булевару ослобођења,

просечне годишње концентрације азотних оксида, угљен-моноксида и олова нису прелазиле дозвољене вредности. Највећи нивои комуналне буке износили су од 63 до 79 dB(A).

Планирани комплекси гаража, својом функцијом и капацитетом, треба да допринесу смањењу интензитета буке и аерозагађења, као и повећању слободних простора за озелењавање и партерно уређење.

На простору плана обезбедиће се услови заштите животне средине у оквиру сваке намене ради оптималног функционисања целокупног простора, спречавањем свих облика угрожавања животне средине и обезбеђивањем нивоа квалитета средине, према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Посебан проблем представљају простори за смештај контејнера за комунални отпад. Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за постављање контејнера треба одредити погодна и хигијенски безбедна места тако да буду ван главних токова кретања и заклоњена од погледа, као и доступна возилима која односе привремено депоновани отпад.

За смештај контејнера за одлагање смећа могу се користити просторије у зградама које морају испуњавати најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође, до њих се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

#### 4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

- Бруто површина блока  
(у осовинама ободних саобраћајница) 15,80 ha
- Нето површина блока  
(унутар регулационих линија) 9,19 ha

##### Јавно грађевинско земљиште

- Регулације саобраћајница 6,61 ha
- Заједничке блоковске површине 2,82 ha
- Површина под јавним гаражама 0,63 ha
- Површина за објекте државних органа (покрајински СУП) 0,75 ha
- Објекти социјалне заштите (Фонд за пензијско и инвалидско осигурање радника) 0,27 ha
- Дечија установа 0,07 ha 785,0 m<sup>2</sup>
- Трансформаторске станице 0,06 ha
- Двонаменско склониште 0,08 ha

**Укупно: 11,28 ha**

##### Остало грађевинско земљиште

- Блокови вишепородичног становања и пословања 4,52 ha.

#### ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА ПО БЛОКОВИМА

Табела бр. 1

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Стање m <sup>2</sup>	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Укупно m <sup>2</sup>	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника
			стамбена	пословна		стамбена	пословна				стање	план		
1/1	7,01	3,63	10619	2372	12991	-	3605	16596	45					
			бруто развијена површина m <sup>2</sup>			бруто развијена површина m <sup>2</sup>								
			стамбена	пословна		стамбена	пословна							
			72011	5277	77288	-	10682	87970		2,1		961	961	3457

Табела бр. 2

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Стање m <sup>2</sup>	Површина под објектима m <sup>2</sup>		План m <sup>2</sup>	Укупно m <sup>2</sup>	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника	
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план			
1/15	2,4	1,43	2007	2741	4748	2916	729	3645	8393	58						
			бруто развијена површина m <sup>2</sup>			бруто развијена површина m <sup>2</sup>										
			стамбена	пословна		стамбена	пословна									
			6416	9938	16354	10142	1822	11964	28318		2,0	238	112	350		1050

Табела бр. 3

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Стање m <sup>2</sup>	Површина под објектима m <sup>2</sup>		План m <sup>2</sup>	Укупно m <sup>2</sup>	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника	
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план			
1/16	2,04	1,56	2264	1200	3464	1419	3313	4732	8196	52						
			бруто развијена површина m <sup>2</sup>			бруто развијена површина m <sup>2</sup>										
			стамбена	пословна		стамбена	пословна									
			12870	1200	14070	11765	3313	21511	35581		2,3	265	130	395		1185

Табела бр. 4

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Стање m <sup>2</sup>	Површина под објектима m <sup>2</sup>		План m <sup>2</sup>	Укупно m <sup>2</sup>	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план		
1/17	3,15	1,81	1043	5530	6573	2683	600	3283	9856	54					
			бруто развијена површина m <sup>2</sup>			бруто развијена површина m <sup>2</sup>									
			стамбена	пословна		стамбена	пословна								
			9701	24137	33838	2614	2683	5297	39135		2,16	198	23	221	663

Табела бр. 5

Број блока	Бруто површина блока ha	Нето површина блока ha	Површина под објектима m <sup>2</sup>		Стање m <sup>2</sup>	Површина под објектима m <sup>2</sup>		План m <sup>2</sup>	Укупно m <sup>2</sup>	Si %	Kiz	Број станова		Укупно станова	Број становника
			стамбена	пословна		стамбена	пословна					стање	план		
1/18	1,2	0,76	2960	320	3280	872	864	1736	5017	66					
			бруто развијена површина m <sup>2</sup>			бруто развијена површина m <sup>2</sup>									
			стамбена	пословна		стамбена	пословна								
			10843	640	11483	6201	1184	7385	18868		2,48	305	69	374	1092



**ПРОСТОРНИ РАЗМЕШТАЈ МИРУЈУЋЕГ САОБРАЋАЈА**

Табела бр. 6

Блок	Број паркинг места и гаража	Објекат јавне гараже	Укупно
1/1	112	892	1004
1/15	311	-	311
1/16	337	-	337
1/17	235	164	399
1/18	146	-	146
<b>Укупно</b>	<b>1141</b>	<b>1056</b>	<b>2197</b>

**ТАБЕЛАРНИ ПРИКАЗ НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА**

Табела бр. 7

Број блока		1/1	1/15	1/16	1/17	1/18	Укупно
Бруто површина блока ha		7,01	2,40	2,04	3,15	1,20	15,80
Нето површина блока ha		3,63	1,43	1,56	1,81	0,76	9,19
Површина под објектима m <sup>2</sup>	стамбена	10619	4923	3683	3726	3832	
	пословна	5977	3470	4513	6130	1184	
Укупна		16596	8393	8196	9856	5016	
Бруто развијена површина под објектима m <sup>2</sup>	стамбена	72011	16558	24626	12349	17044	142588
	пословна	15959	11760	4513	26820	3323	62375
Укупна		87970	28318	29139	39135	20367	204929
Степен заузетости Si %		45	58	52	54	66	
Степен искоришћености Kiz		2,4	2,0	2,3	2,16	2,48	2,26
Број станова		961	350	395	221	374	2301
Број становника		2883	1050	1185	663	1122	6903

**5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА****5.1. Општа правила за изградњу објеката вишепородичног становања у низу у блоковима 1/15, 1/16, 1/17, 1/18 су:**

- на графичким приказима број 3 и 4 дефинисана је зона изградње, односно реконструкције објеката на парцели уз дозвољена одступања до максимум 5%;
- улични објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију, која је истовремено и грађевинска (сем изузетака);
- планирани објекти на углу двеју улица морају бити заобљени или закошени на углу;
- висине нових објеката дефинисане су бројем надземних етажа, односно котама венаца суседних објеката и котама слемена суседних објеката (уколико није другачије дефинисано);

- дозвољава се изградња сутерена и подрума код свих објеката, уз услов (тамо где то буде потребно) да се техничким могућностима заштите од подземних вода;
- објекти се граде у непрекинутом или прекинутом низу (како је дефинисано на графичким приказима);
- зоне изградње дефинисане су на графичком приказу број 3;
- најмања површина грађевинске парцеле је 600 m<sup>2</sup>, мања површина могућа је само у изузетним случајевима;
- условљава се да минимум 20% површине буде на одговарајући начин озелењено;
- степен заузетости парцела према графичком приказу број 3;

- код реализације вишепородичних стамбених објеката број стамбених јединица рачунат је на бази просечне бруто површине од 90 m<sup>2</sup>;
- спратност објеката, степен заузетости и степен изграђености примењују се као међусобно зависна правила, која одређују потенцијал одређених парцела, у зависности од њихове намене;
- гаражирање и паркирање возила обезбеђује се у оквиру парцеле. Неопходно је максимално искористити расположиви потенцијал парцеле организовањем гараже у сутерену у склопу парцеле која мора бити потпуно укопана (са максимум 75% заузетости грађевинске парцеле);
- изградња надземних гаража се не дозвољава, сем вишеспратних јавних гаража;
- забрањују се зидане оgrade око грађевинских парцела, а дозвољавају лаке жичане оgrade у комбинацији са украсним шибљем и пузавицама;
- у сваком случају мора се обезбедити приступ свакој парцели ширине мин. 2,5 m;
- код непрекинутог низа обавезан је пасаж димензије 3,5 x 4 m;
- објекте пројектовати са косим кровом (максималног нагиба ~ 33о);
- дозвољава се коришћење поткровља са макс. висином назитка до 1,60 m на грађевинској линији приземља;
- дозвољава се постављање косих и вертикалних кровних прозора, с тим да се посвети пажња њиховом обликовању;
- дозвољава се и раван кров, или повучена етажа са равним или косим кровом (водити рачуна о уклапању са суседним објектима);
- дозвољава се коришћење простора испод кубатуре крова (станови у два нивоа);
- намена нових објеката је стамбено-пословна, а може бити и чисто пословна;
- спратност објеката је од С+П+2+Пк до С+П+4+Пк;
- изградња крила дозвољава се само где је започета изградња, па је треба завршити као целину, или где су издати урбанистички услови. У осталим случајевима се не дозвољава;
- висина пода приземља за ванстамбене садржаје је 15 - 20 см изнад коте терена;
- код стамбене намене минимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара. Приликом пројектовања неопходно је обезбедити савладавање ове висинске разлике унутар габарита објекта;
- у приземљу уличног дела вишепородичних објеката није обавезна пословна намена, осим у улици Павла Папа, Словачка и Житног трга.

## 5.2. Правила за уређење и изградњу објеката у блоковима

### 5.2.1. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/1

У блоку 1/1 преовлађујућа намена је вишепородично становање и општеградски центар.

Вишепородични стамбени објекти спратности од П+7 до П+10 и приземни анекси су завршене просторне целине, код којих се дозвољава промена намене и санација кровова било да су равни или коси.

У северном и јужном делу блока планирана је изградња јавне гараже спратности С+П, чији је капацитет 2 x 96 гаражних места.

Положај објеката гаража дефинисан је техничким елементима у простору, са обавезним равним кровом и обликовним уклапањем са постојећим објектима у блоку.

У источном делу блока, уз улице Браће Јовандић и Димитрија Аврамовића, планира се изградња објекта намењеног вишеспратној јавној гаражи, спратности С+П+3.

Зона изградње објекта гараже дефинисана је техничким елементима у простору. За реализацију објекта гараже потребно је уклонити објекте породичног становања и пословне приземне објекте у улици Браће Јовандић бр. 1, 3 и 5, и објекат на парцели број 6948 у улици Димитрија Аврамовића број 2. Објекат вишеспратне гараже је лоциран на изузетно атрактивном месту, који волуменом и обликом треба да буде спој два начина стамбене блоковске изградње - отвореног и затвореног типа. Капацитет вишеспратне гараже је ~700 паркинг-места, а спратност објекта С+П+3.

За исти објекат планира се алтернативно решење гараже у комбинацији са пословањем.

У сутерену и на два спрата планира се гаража, а у приземљу и на галерији пословни простор.

Планирана спратност гараже је С+П+Г+2, а капацитет је 420 паркинг-места и ~ 6500 m<sup>2</sup> пословног простора.

*Због важности локалитета, за објекат јавне гараже обавезно је спровођење урбанистичко архитектонског конкурса за идејно решење.*

У централном делу блока 1/1 лоцирана је дечија установа.

Објекат је спратности П+1, дефинисан у простору техничким елементима, са косим кровом благог нагиба или равним кровом.

Капацитет дечије установе је 80 деце.

Комплекс дечије установе није оgraђен, за игру деце користи се слободна блоковска површина.

### 5.2.2. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/15

#### Постојећи пословни објекти

У северном делу блока лоциран је пословни објекат Фонда за пензијско и инвалидско осигурање радника. Спратност објекта је од П до П+7. То је завршена просторна целина. Код ових објеката дозвољава се санација равних кровова или надградња једне етаже уколико се за то укаже потреба корисника.

Могућа је и промена намене уколико се за то укаже потреба.

**Постојећи објекти вишепородичног становања у низу**

Лоцирани су у јужном делу блока уз улицу Словачку, спратности С+П+3+Пк. Код ових објеката дозвољава се промена намене и текуће одржавање. Ова група изграђених објеката у улици Словачкој од броја 12 до броја 20 има велики број станова са минималним површинама, па је велики број возила, која се морају паркирати изван припадајућих парцела, у регулацијама саобраћајница.

**Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа**

У источном делу блока, у улици Хиландарској број 7 и 9, лоцирани су приземни породични објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа, који се задржавају. Условне за њихову реконструкцију и промену намене утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

**Планирани вишепородични стамбено - пословни низови**

У западном делу блока шири се регулација улице Достојевског. Планира се замена приземних породичних објеката у вишепородичне објекте у низу, спратности С+П+3+Пк. Ширина објеката је 14 м, са дозвољеним препустима.

У источном делу, у улици Хиландарској број 3 и 5 планира се замена породичних вишепородичним објектима у низу, спратности С+П+2+Пк. Ширина објекта је 14 м, са дозвољеним препустом само према дворишном делу. У улици Хиландарској број 3 изграђено је крило у дворишном делу парцеле, спратности П+М, па се и на суседној парцели број 7072 планира дворишно крило, спратности П+М, и усклађује са суседом.

У блоку 1/15 не условљава се пословање у уличном делу приземља.

Условљава се паркирање и гаражирање возила на свакој грађевинској парцели. Гараже у сутерену морају бити укопане и могу заузети максимум 75% грађевинске парцеле. Условљава се да минимум 20% парцеле буде на одговарајући начин озелењено.

Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу, али је обавезна мин. димензија 3,5 x 4 м.

Степен заузетости на грађевинским парцелама према графичком приказу број 3.

**5.2.3. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/16****Постојећи објекти вишепородичног становања у низу**

У западном и јужном делу блока проширује се постојећа регулација улица Димитрија Аврамовића и Словачке.

Изграђени објекти су вишепородични, стамбено-пословни низови спратности од С+П+3+Пк до С+П+4+Пк. Већи део приземља уличних објеката је намењен становању, док су приземља објеката на Житном тргу намењена пословном простору.

Паркирање, односно гаражирање одвијаће се на грађевинским парцелама, а део на уличним паркинзима.

На постојећим објектима дозвољава се промена намене и текуће одржавање.

**Планирани вишепородични стамбено-пословни низови**

У северозападном и јужном делу блока планира се замена приземних породичних објеката у вишепородичне објекте у низу спратности С+П+4+Пк. Зона изградње ових објеката дефинисана је на графичком приказу број 3. Ширина објеката је 10 и 14 м. Препусти од 1,20 м дозвољавају се у јужном делу блока, уз улице Достојевског и Словачку.

Дворишна крила се не планирају, сем на Житном тргу број 13 (парцела број 7019) где дужина крила износи ~ 20 м, како би се избегло остављање високог калкана седног објекта.

Не условљава се пословање у уличном делу приземља објеката, сем у објектима на Житном тргу и улици Словачкој, где се дозвољава високо приземље максималне висине до 4 м.

Условљава се паркирање и гаражирање возила на свакој грађевинској парцели. Гараже у сутерену морају бити укопане и могу заузети максимум 75% грађевинске парцеле. Условљава се да минимум 20% парцеле буде озелењено на одговарајући начин.

Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу, али је обавезна димензија 3,5 x 4 м.

Степен заузетости на грађевинским парцелама је према графичком приказу број 3.

**5.2.4. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/17****Постојећи пословни објекти**

У западном делу блока, уз Булевар ослобођења, лоциран је објекат органа државне управе (Покрајински секретаријат унутрашњих послова), спратности од П+1 до П+7, и пословни објекат Нафтне индустрије Србије, спратности од П+3 до П+7+1. Код ових објеката дозвољава се промена намене и текуће одржавање.

**Планирана вишеетажна гаража**

Источно од објекта органа државне управе планира се проширење комплекса на парцеле бр. 7134, 7135 и 7136 уз улицу Валентина Водника. Простор се намењује за изградњу вишеетажне гараже, спратности С+П+2, са 164 паркинг-места.

Одстојање планираног објекта гараже од постојећег објекта који је спратности П+1 износи мин. 5 м, а положај објекта дефинисан је техничким елементима, са обавезним равним кровом и обликовним уклапањем са постојећим објектима у блоку.

**Постојећи објекти вишепородичног становања у низу**

У североисточном делу блока, уз улице Словачку и Валентина Водника, изграђени су стамбено-пословни

објекти у низу, спратности С+П+3+Пк и С+П+4+Пк. У сутерену су гараже, а приземља се делимично користе за пословни простор и локале. На постојећим објектима дозвољава се промена намене и текуће одржавање.

#### **Објекти од значаја за заштиту градитељског наслеђа**

У југоисточном делу блока, у улици Павла Папа број 42 и 44 и улици Валентина Водника број 1, 3, 5, 7 и 9, лоцирани су приземни породични објекти, који се задржавају. Условне за њихову реконструкцију и промену намене утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

#### **Планирани вишепородични стамбено-пословни низови**

На парцели број 7143/3 и у деловима парцела број 7150/1 и 7151/1, уз улицу Словачку, планирана је изградња стамбено-пословног низа спратности С+П+4+Пк, уз услов да се ката слемена планираног објекта усaglаси са котом слемена суседног, изведеног, објекта у Словачкој улици број 15. Апсолутна ката слемена суседног објекта износи 100,31 м н.в.

Гаража у сутерену мора бити укопана, а може заузети максимум 75% грађевинске парцеле.

Условљава се да минимум 20% грађевинске парцеле буде озелењено на одговарајући начин.

#### **5.2.5. Правила за уређење и изградњу објеката у блоку 1/18**

##### **Постојећи објекти вишепородичног становања и верски објекат Хришћанске назаренске заједнице**

У источном, западном и јужном делу блока проширују се постојеће регулације улица нове (продужетак Хиландарске), Валентина Водника и Павла Папа.

Блок 1/18 подељен је у две просторне целине саобраћајницом ширине 11 м која спаја улице Валентина Водника и нову.

Постојећи објекти вишепородичног становања су атријумски и полуатријумски, са мало слободних површина, спратности од С+П+2+Пк, С+П+М+2+Пк до С+П+3+Пк, са малим бројем гаража, односно паркинг-места на грађевинским парцелама.

Приземља на уличном делу објекта делимично се користе за пословни простор и локале.

У улици Валентина Водника број 12 је постојећи верски објекат Хришћанске назаренске заједнице спратности П+1, који се сматра завршеном целином.

Објекат се користи за богослужење и за становање.

На постојећим објектима дозвољава се промена одговарајуће намене и текуће одржавање.

#### **Планирани вишепородични стамбено-пословни објекти у низу:**

У северозападном и јужном делу блока уз проширене регулације постојећих улица, планира се замена призем-

них породичних објеката вишепородичним објектима у низу.

У северозападном делу блока, на углу улица Словачке и Валентина Водника, спратност објеката је С+П+2+Пк.

Зона изградње стамбеног низа дефинисана је на графичким приказима број 2 и 3.

Ширина објеката је 14 м. Препусти од 1,2 м дозвољавају се само на уличном делу фасаде. Не условљава се пословање у уличном делу приземља објеката.

На парцели број 7123, уз улицу нову, планира се пре-парцелација и изградња објекта С+П+2+Пк (завршетак низа).

У јужном делу блока, уз улице Павла Папа, Валентина Водника и нову врши се замена породичних објеката, граде се вишепородични објекти у низу спратности С+П+3+Пк. Ширина објекта је 10 м. Уз улицу Павла Папа препоручује се пословање у уличном делу приземља. Препусти до 1,20 м дозвољавају се само на уличној фасади.

Положај пасажа није дефинисан на графичким приказима (дата је као могућност), а димензије пасажа износе минимум 3,5 x 4 м.

Условљава се паркирање или гаражирање возила на свакој грађевинској парцели. Гараже у сутерену морају бити укопане и могу заузети максимум 75% грађевинске парцеле. Условљава се да минимално 20% парцеле буде озелењено на одговарајући начин.

У јужном делу блока гараже морају бити укопане и могу заузети целу грађевинску парцелу.

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

Посебна правила грађења, утврђена овим планом, 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, до 13. новембра 2003. године,
- 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 других 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 планом предвиђене, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планом предвиђени проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу, у односу на планом предвиђену спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико се по намени и архитектури 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 површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште.

## 5.4. Услови опремања простора инфраструктуром

### 5.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", 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 ЈУС У.А9.204

Тротоаре и паркинге попличати монтажним бетонским елементима или плочама, 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 бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 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. У делу где се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг-места морају бити 5,5 x 2m.

На графичком приказу број 3 у Р 1 : 1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору. Приликом израде пројекта за реконструкцију постојећих и изградњу планираних улица, колске прилазе на постојеће парцеле задржати,

а код планираних објекта колске прилазе извести у складу са графичким приказом број 3. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 m, а колски пролази кроз стамбене и пословне објекте минималне ширине 3 m и висине 3,5 m. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 m, а на местима где то услови дозвољавају, препоручује се 8 m. На раскрсницама преко којих саобраћају аутобуси, препоручују се радијуси од 12 m, а минимално 8 m.

Приликом израде пројекта за реконструкцију јавног паркинга иза пословног објекта на Булевару ослобођења бр. 69, водити рачуна да се не уклања постојеће здраво дрвеће.

### Услови за паркинг-гараже:

Гараже на Булевару ослобођења, у улици Валентина Водника и у улици Браће Јовандић, су јавне и намењене су за паркирање путничких аутомобила.

Основни услови приликом пројектовања паркинг-гаража:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као на графичком приказу број 3,
- ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила,
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204,
- димензија једног паркинг-места за управно паркирање је минимално 4,8 x 2,3 m, а у осталим случајевима у складу са ЈУС-ом У.С4.234,
- обезбедити возила од крађе, механичких оштећења или ватре,
- за гараже од преко 500 m<sup>2</sup> корисне површине потребно је извести резервни излаз за возила,
- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објекта.

### 5.4.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

За прикључење на водоводну мрежу неопходно је предвидети следеће:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком,
- уколико је објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода,
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,
- одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### 5.4.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

За прикључење на канализациону мрежу неопходно је предвидети следеће:

- прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком,
- прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем,
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће осим уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање,
- одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

#### 5.4.4. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити сопственом трансформаторском станицом, уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу или повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну мрежу. Положај прикључног ормара прилагодити 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 ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

#### 5.4.5. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

#### 5.4.6. Услови прикључења на топловодну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се, у највећој мери, користи за снабдевање објеката више-породичног становања, стамбено-пословних 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 топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

#### 5.4.7. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

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

### 6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани су следећи приоритетни радови:

Табела - Процена потребних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Редни број	РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ ГРАЂ. ЗЕМЉИШТА	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин. (јун 2005)	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>184.634.500</b>
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m <sup>2</sup>	1.500	4.940	7.410.000
1.2.	Реконструкција коловоза	m <sup>2</sup>	1.650	2.470	4.075.500
1.3.	Реконструкција тротоара	m <sup>2</sup>	1.200	1.650	1.980.000
1.4.	Паркинзи	m <sup>2</sup>	600	3.290	1.974.000
1.5.	Гараже - спратне	m <sup>2</sup>	6.850	24.700	169.195.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>876.000</b>
2.1.	Водовод Ø 100 mm	m	110	4.400	484.000
2.2.	Канализација Ø 300 mm	m	70	5.600	392.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>128.000.000</b>
3.3.	Вреловодна мрежа	m	3.200	40.000	128.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>313.510.500</b>

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

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

## 7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Извод из Генералног плана града  
Новог Сада до 2021. године .....А 4

1. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације .....P = 1 : 1000
2. План намена површина .....P = 1 : 2500
3. План саобраћаја са нивелационим и регулационим решењем и са правилима уређења и изградње објеката .....P = 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ...P = 1 : 1000
5. План хидротехнике .....P = 1 : 1000
6. План енергетике .....P = 1 : 1000
7. План зеленила .....P = 1 : 1000
8. Попречни профили улица .....P = 1 : 100.

План детаљне регулације "Булевар III" 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 престаје да важи Регулациони план "Булевар III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 9/2002 и 12/2003).

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: 35-633/2005-I  
3. март 2006. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**