

864

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XVIII седници од 8. септембра 2021. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ И ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ „РОТКВАРИЈА” У НОВОМ САДУ

УВОД

План детаљне регулације простора за вишепородично становање и парковске површине „Роткварија” у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата простор између Булевара краља Петра I и улица: Кисачке, Берислава Берића и Краљевића Марка.

Подручје које је обухваћено Паном чини један урбани блок који је јасно дефинисан постојећом саобраћајном матрицом, која се задржава. Намене које су заступљене су вишепородично становање средњих и великих густина, општеградски и линијски центри и парковска површина.

Значајна новина је да се планира јавна гаража испод парковске површине, у циљу решавања проблема паркирања, који је евидентан на овом простору, и утврђивање свих параметара за уређење парковске површине „Роткварија”.

Простор је инфраструктурно опремљен, а Планом се дефинише сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

План обухвата 4,56 ha.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за вишепородично становање и парковске површине „Роткварија” у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 16/18), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXXIV седници, 13. априла 2018. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19 и 43/19) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планом генералне регулације за простор који је обухваћен Планом дефинисане су намене: вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк, вишепородично становање великих густина, спратности П+4+Пк и навише, општеградски и линијски центри, парковска површина (парк Роткварија). У оквиру парковске површине планирана је богомоља или храм.

За простор који је обухваћен овим планом, Планом генералне регулације је утврђена обавеза израде плана детаљне регулације.

План генералне регулације утврдио је правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације.

2. ИЗВОД ИЗ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

„Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним планом и у највећем делу важећом

планском документацијом. Планом се задржавају намене које су реализоване у складу са важећом планском документацијом.”

Простор у обухвату Плана генералне регулације подељен је на 12 урбанистичких целина. За простор који је обухваћен овим планом, утврђено је да представља део урбанистичке целине број 6.

Планом генералне регулације су за обухваћени простор дефинисане намене: вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2+Пк до П+4+Пк, вишепородично становање великих густина насељености, спратности П+4+Пк и навише, општеградски и линијски центри, парковска површина (парк Роткварија). У оквиру парковске површине планирана је богомоља или храм.

„Реализовано вишепородично становање, спратности П+4+Пк налази се у делу уз Булевар краља Петра I. Нови стамбени или стамбено пословни објекти, спратности П+3+Пк, планирају се у зони линијског центра уз Кисачку улицу, спратности П+3+Пк до П+9 на комплексу за вишепородично становање великих густина уз Улицу Краљевића Марка, а спратности П+4(5) у зони вишепородичног становања великих густина насељености уз Булевар краља Петра I. Вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк, планира се на углу улица Берислава Берића и Краљевића Марка.”

„Према густини становања, зоне у оквиру плана могу се поделити на зоне становања мањих густина насељености, до 100 ст/ha (са преовлађујућом спратношћу од П до П+1+Пк), средњих густина насељености, 100–300 ст/ha (са преовлађујућом спратношћу од П+2+Пк до П+4+Пк) и великих густина насељености, преко 300 ст/ha (са преовлађујућом спратношћу од П+4+Пк до П+6+Пк, али је значајан и број објеката са већом спратношћу до П+18). Зоне становања великих густина насељености карактеристичне су за целине које су Генералним планом намењене за вишепородично становање и општеградске центре, док су зоне становања малих и средњих густина насељености карактеристичне за општестамбене зоне.”

„Концепцијом уређења простора, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја. Општеградски центри представљају најчешће линијске центре дуж главних градских саобраћајница. Линијски центри се планирају тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Учешће становања у укупно изграђеном простору по објектима или блоковима се креће у распону од 0 до 100 %. Осим намене становања, у оквиру центра значајно је учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти јавних служби, док је за објекте вишепородичног становања карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката.” Комплекси намењени за општеградске центре планирани су уз главну саобраћајницу Кисачку улицу.

Планом генералне регулације дефинисана су правила уређења усмеравајућег карактера за све планиране намене. Планом су детаљно дефинисана правила уређења и грађења, а у складу са усмеравајућим правилима за површине осталих намена.

3. ЦИЉ ДОНОШЕЊА ПЛАНА

Циљ израде и доношења Плана је утврђивање правила уређења и правила грађења у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације.

Планом ће се дефинисати параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора. Имајући у виду проблем паркирања и недостатак паркинг места, Планом ће се утврдити локација за изградњу паркинг гараже и дефинисати параметри за изградњу исте.

План садржи: границу Плана и обухват грађевинског подручја Плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење Плана.

4. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовина Улице Краљевића Марка и Улице Берислава Берића. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Берислава Берића до пресека са осовином Кисачке улице. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Кисачке улице до осовинске тачке број 709, затим граница скреће у правцу запада и долази до осовинске тачке број 9544 од које наставља да прати осовину Булевара краља Петра I до пресека са осовином Улице Краљевића Марка. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице Краљевића Марка до пресека са управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 4529, 4531 и 10439/1. Даље граница скреће у правцу истока, прати претходно описан управни правац, затим у правцу југа, прати источну границу парцеле број 10439/1, затим у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 10438/6, 10438/3 и 10438/7 и долази до тремеђе парцела бр. 4532/1, 4533/2 и 10438/7. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 4533/3, затим у правцу истока, прати северну границу парцеле број 4533/3, затим у правцу севера, прати западну границу парцела бр. 4534/4, 4520 и 4519, затим у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 4511/1 и 4510 и управним правцем повученим из тремеђе парцела бр. 4510, 4512/4 и 10439/1 долази до пресека са осовином Улице Краљевића Марка. Даље граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице Краљевића Марка и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 4,56 ha.

5. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

5.1. Опис постојећег стања

Планом обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте

инфраструктуре, и непосредна близина нових линијских и општеградских центара. Обухваћено подручје чини један блок, трапезастог облика, оивичен саобраћајницама, које указују на планске интервенције настале током развоја и раста града.

У морфолошком и функционалном смислу, Планом обухваћено подручје одликују приземни објекти породичног становања и објекти вишепородичног становања различитих спратности. Вишепородично становање је заступљено на парцелама на којима је, у складу са планском документацијом, дошло до урбане реконструкције, односно трансформације из породичног у вишепородично становање. На парцелама на којима није дошло до реализације планских решења претежна намена је породично становање. Стамбени објекти већих спратности градили су се уз примарне саобраћајнице. Уз Кисачку улицу и Булевар краља Петра I реализовани су објекти спратности П+3+Пк до П+4+Пк1+Пк2 и П+4(5), док се на углу улица Краљевића Марка и Берислава Берића налазе објекти спратности П+2+Пк, стамбене намене са пословним простором у приземљу. У задњих 20-ак година објекти су се градили на основу издатих урбанистичких услова према важећој планској документацији, али је евидентирано и неколико бесправно изграђених објеката из ранијег периода, који су у погледу спратности одступили од издатих урбанистичких услова, а који су могли да се легализују у складу са важећом законског регулативом.

Уз Улицу Берислава Берића и на деловима парцела иза објеката уз Кисачку улицу, налазе се запуштене и неуређене зелене површине, на којима је планирана парковска површина. Реализација парковске површине до данас није започета.

Анализа постојећег стања показује да је започета обнова процес којим је покушано да се уз поштовање постојеће урбане матрице, пренаменом и обликовањем, формира савремени урбани простор. Убрзане друштвене и економске промене које се одвијају у нашем друштву „доприносе” сталном преиспитивању планираних решења. Неспорно је да је започета обнова довела до подизања нивоа атрактивности као и економске исплативости простора за будуће пројекте.

5.2. Оцена стања зеленила

Од категорија јавног зеленила најзаступљеније је улично зеленило. Посебно се својим квалитетом истиче дрворед копривића у Улици Краљевића Марка.

Одређени проценат зеленила чине мање, делимично уређене зелене површине у оквиру породичног и вишепородичног становања.

5.3. Оцена постојећег капацитета инфраструктуре

5.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Планом су обухватаћене улице Кисачка, Берислава Берића, Марка Краљевића и Булевар краља Петра I. Подручје је примарном саобраћајном мрежом добро повезан са осталим деловима града и то: Булеваром краља Петра I и Кисачком улицом. Овим улицама се одвија и јавни градски превоз. Булевар краља Петра I је реализован у потпуности, са две одвојене коловозне траке, уличним

паркинзима, бициклическим и пешачким стазама. Изведена бициклическа стаза дуж Булевара краља Петра I би требало да се у планском периоду употпуни са бициклическим стазама дуж Кисачке улице.

Остале улице у обухвату Плана чине секундарну уличну мрежу, која је у највећем делу изведена.

У саобраћајном смислу, паркирање је највећи проблем на обухваћеном подручју јер је изражен недостатак паркинга места (у даљем тексту: ПМ). Паркирање се у највећем делу посматраног подручја обавља улично.

5.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом обавља се преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада.

У Кисачкој улици постоји примарна водоводна мрежа профила Ø 350 mm, док је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена у свим осталим улицама.

Постојећа мрежа капацитативно задовољава потребе за водом корисника простора, проблем представља старост мреже.

Одвођење отпадних и атмосферских вода обавља се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, која функционише у склопу северног градског канализационог слива Града Новог Сада.

Канализациони колектори постоје на Булевару краља Петра I, у питању су два паралелна колектора профила 200/140 cm.

Примарна канализациона мрежа постоји у Кисачкој улици и профила је Ø 250/150 cm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама са профилима од Ø 250 mm до Ø 400 mm.

Постојећа мрежа капацитативно задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода са обухваћеног простора, проблем представља старост мреже.

5.3.3. Енергетска инфраструктура

На подручју постоји изграђена електроенергетска и вреловодна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају капацитативне потребе садашњих корисника простора. Такође су изграђени електроенергетски, термоенергетски и објекти електронских комуникација (трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС), топлотне подстаннице, улични телекомуникациони ормари и сл.) који снабдевају потрошаче и кориснике енергијом и сервисима.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

Планом обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, и непосредна близина нових линијских и општеградских центара. Подручје које је обухваћено Планом чини један блок, трапезастог облика, оивичен саобраћајницама, које су последица планских интервенција насталих током развоја и раста града. На блок се наслања

један од најстаријих улазних праваца у град са севера, односно Кисачка улица.

1.1. Концепција уређења простора

На концепцију уређења простора утицала су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене дефинисане Планом генералне регулације, пристигли услови надлежних предузећа, издата урбанистичка документација, затим вредности простора и грађевинског фонда, као и постојећа намена.

Урбана обнова, која је започела у последњој деценији XX века, а чији процес је у току, обухвата обнову мрежа инфраструктуре, модернизацију и координацију јавног и мирујућег саобраћаја, уређење јавних површина, али и физичку обнову грађевинског фонда. Односно, урбана обнова овог простора подразумева и рушење постојећих грађевинских објеката и подизање нових уз поштовање постојеће урбане матрице. То значи да долази до промене интензитета коришћења и најчешће, промене намене дате парцеле грађевинског земљишта.

Концепција уређења обухваћеног простора, базира се пре свега на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења и грађења простора утврђеним Планом генералне регулације и важећом планском документацијом. Концепт просторног уређења подразумева реконструкцију и урбану обнову простора (замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима) и планирање парковске површине, све у складу са савременим потребама и наменама, уз задржавање урбане матрице, морфологије (облика и величине) парцеле, очување стеченог мљеа изграђене средине и унапређења амбијенталног обухваћеног простора.

Подручје које је обухваћено Планом чини урбани блок који је јасно дефинисан постојећом саобраћајном матрицом, која се задржава. Предвиђени начини изградње у већем делу подразумевају ивичну изградњу на парцели и изградњу у низу. Објекти се углавном планирају у непрекинутом низу, а прекинути су на контакту различитих намена.

Подручје које је обухваћено Планом је једним делом намењено становању, које подразумева вишепородично становање средњих густина, спратности По+П+2+Пк и вишепородично становање великих густина, спратности Су+П+3+Пк до Су+П+4+Пк1+Пк2, односно П+4(5). У оквиру зона намењених становању, учешће ванстамбених садржаја се планира углавном у приземљима објеката на ободним саобраћајницама. Могуће је планирати објекте који су у целини намењени пословању.

Вишепородично становање великих густина планира се уз Булевар краља Петра I, а вишепородично становање средњих густина на углу улица Краљевића Марка и Берислава Берића.

Општеградски и линијски центар планира се уз Кисачку улицу. У оквиру центра, осим намене становања, планирају се различити ванстамбени садржаји, као што су пословни објекти, објекти трговинске и угоститељске намене, објекти културе, образовања, док је у случају планирања вишепородичног стамбеног објекта карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката. У оквиру линијског центра планира се изградња вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк – П+5, а задржавају се

постојећи стамбени објекти, спратности П+3+М и П+3+Пк1+Пк2.

Подземна гаража, капацитета око 105 ПМ по етажи планира се испод дела парковске површине.

Парковска површина представља мањи парк, где нема места за велики број садржаја, због чега се у највећој мери намењује за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру дечијих игралишта у различитим деловима парка. Стамбени објекти уоквирују парковску површину са североисточне, југоисточне и југозападне стране, док је са северозападне стране парк отворен ка Улици Берислава Берића. Стазама које треба да прате пешачка кретања повезаће се поједини делови блока са околним просторима и просторима унутар парка.

У северној зони парковске површине, наспрам Основне школе „Коста Трифковић“ планира се храм Српске православне цркве. Планом ће се дефинисати максимална зона изградње, а након извођења објекта грађевинска парцела ће се формирати под габаритом објекта.

1.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено Планом издваја се пет урбанистичких целина. На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине“, у размери 1:2500, приказана је подела на урбанистичке целине.

Објекти који су плански реализовани у претходном периоду Планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења.

Урбанистичка целина 1

Урбанистичка целина 1 обухвата простор на углу улица Краљевића Марка и Берислава Берића, и има површину 0,13 ha. У оквиру ове целине планира се вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк. У оквиру ове целине налазе се постојећи вишепородични стамбени објекти, па се она сматра завршеном целином.

Урбанистичка целина 2

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између Булеvara краља Петра I са југоисточне стране и парцела намењених за вишепородично становање и парковску површину са северне стране, и има површину око 0,87 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: вишепородично становање великих густина, спратности Су+П+3+Пк до Су+П+4+Пк1+Пк2, односно П+4(5), ТС и заједничка блоковска површина, у оквиру које се налази Улица Змај

Огњена Вука, паркинг, пешачке стазе и озелењене површине.

Урбанистичка целина 3

Урбанистичка целина 3 обухвата простор између Булеvara краља Петра I, улица Кисачке и Берислава Берића и парцела намењених за парковску површину, и има површину 0,97 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу – Кисачку улицу и ТС.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк- П+5, уз обавезно пословање у приземљу, у делу објекта који је оријентисан ка главној градској саобраћајници. Могућа је и комбинација стамбених и пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства и сличним делатностима.

Урбанистичка целина 4

Урбанистичка целина 4 обухвата парковску уређену површину између Улице Берислава Берића са северозападне стране и парцела намењених вишепородичном становању средњих и великих густина, са западне и јужне стране и парцела намењених линијском центру уз Кисачку улицу, са североисточне стране. Површина урбанистичке целине 4 износи 1,51 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: парковска површина, храм Српске православне цркве и парохијски дом, спратности П+2+Пк.

Парковска површина представља мањи парк, намењен за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру дечијих игралишта у различитим деловима парка.

У северној зони парковске површине, наспрам Основне школе „Коста Трифковић“ планира се храм Српске православне цркве.

С обзиром на то да је у оквиру простора који је обухваћен Планом евидентан проблем паркирања и недостатак ПМ, планира се изградња подземне паркинг-гараже испод дела парковске површине, капацитета око 105 ПМ по етажи. Кров гараже се планира као озелењена површина, која нивелационо и обликовно чини континуитет са парковском површином у целини.

Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 обухвата саобраћајне површине: Булевар краља Петра I и улице: Кисачку, Берислава Берића и Краљевића Марка. Површина урбанистичке целине 5 износи 1,08 ha. Саобраћајну површину чине: коловоз, бициклистичке стазе, тротоар, паркинг и озелењене површине (травнате површине и површине намењене уличним дрворедима). Бициклистичке стазе се планирају уз Булевар краља Петра I и Кисачку улицу. Паркирање се планира целом дужином уз Булевар краља Петра I и Берислава Берића, и делом уз улице Кисачку и Краљевића Марка.

1.3. Нумерички показатељиТабела број 1: **Биланс површина**

Намена	Површина (m ²)	%
Општеградски и линијски центри	8.870,66	19,43
Вишепородично становање средњих густина	1.259,52	2,76
Вишепородично становање великих густина	4.020,62	8,81
Парковска површина	14.945,20	32,75
Храм Српске православне цркве	448,00	0,98
Парохијски дом	166,10	0,36
Заједничка блоковска површина	5.518,52	12,09
ТС	95,13	0,20
Саобраћајне површине	10.317,20	22,60
УКУПНО	45.640,93	100,00

Табела 2: **Нумерички показатељи планираног стања**

Број просторне целине	Површина (ha)	Површина под стамбеним, стамбено-пословним или пословним објектима (m ²)	Бруто развијена површина стамбених стамбено-пословних или пословних објеката (m ²)	Број станова (ком)	Број становника (ком)	Број пословних простора (ком)	Индекс изграђености	Индекс заузетости (%)
1	0,13	876,15	4.205,52	56	151	7	3,33	69,53
2	0,87	2.875,25	18.329,75	211	570	28	2,09	32,88
3	0,97	4.615,10	27.420,15	348	944	31	2,83	47,34
4	1,51	568,42	905,60	3	8	2	0,06	3,76
5	1,08	0,00	0,00	0	0	0	0	0
укупно	4,56	8.934,92	50.861,02	618	1.673	68	1,12	19,60

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ**2.1. План регулације површина јавне намене**

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

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4507/2, 4508/4, 4538/2, 4539/2, 4540/2, 4547/2, 4561/1 и 10434/3 и делови парцела бр. 4493/5, 4506, 4544/3, 4545/3, 4548/2, 4555/2, 4556, 4557/2, 4558/2, 4559/2, 4560/1, 4562/1, 4563/1, 4564/1, 4565/1, 4568/7, 10428, 10431, 10434/2, 10438/1, 10438/3, 10439/1 и 10521/1;
- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 4533/2, 4533/3, 4534/2, 4534/4, 4535/2, 4535/3, 4535/4, 4536/3, 4536/4, 4536/5, 4557/1, 4558/1, 4559/1, 4568/10, 10438/2, 10438/6 и 10438/7 и делови парцела бр. 4518,

4519, 4520, 4540/1, 4544/1, 4545/1, 4560/3, 4563/3 и 10438/3;

- парк: целе парцеле бр. 4480/2, 4482/3, 4483/2, 4507/1, 4509/1 и 4511/1 и делови парцела бр. 4484, 4493/5, 4508/3, 4518, 4519, 4520 и 4541;

- ТС: делови парцела бр. 4483/1, 4546/1 и 10438/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000, важи графички приказ.

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

2.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом налази се на надморској висини од 77,95 m до 79,20 m. Нагиб нивелете саобраћајница

је испод 1 %. Постојеће саобраћајнице се задржавају са нивелетама коловоза које се не мењају. Најнижи терен је у унутрашњости блока, односно на северном делу парка где је потребно насипање. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладиће се са нивелетом саобраћајнице, што изискује минимална насипања.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

Кота заштитног тротоара око планираних објеката одредиће се у односу на нивелету саобраћајница.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје које је обухваћено Планом обухватају улице Кисачка, Берислава Берића, Краљевића Марка и Булевар краља Петра I. Обухваћени простор је примарном саобраћајном мрежом добро повезан са осталим деловима града и то:

- Булеваром краља Петра I са југоистока,
- Кисачком улицом са североисточне стране.

Овим улицама се одвија и јавни градски превоз. Булевар краља Петра I је реализован у потпуности, са две одвојене коловозне траке, уличним паркинзима, бициклическим и пешачким стазама. Изведена бициклическа стаза дуж Булевара краља Петра I би требало да се у планском периоду употпуни са бициклическим стазама дуж Кисачке улице.

Остале улице у обухвату Плана чине секундарну уличну мрежу, која је у највећем делу изведена.

Поред изграђених паркинга на Булевару краља Петра I, планира се изградња паркинга места уз улице Кисачку и Берислава Берића. У зависности од позиције пасажа, укида се одговарајући број ПМ на траси приступног пута.

У саобраћајном смислу, паркирање је највећи проблем на обухваћеном подручју јер је изражен недостатак ПМ. Паркирање се у највећем делу обавља улично.

Планирано саобраћајно решење се ослања на постојећу мрежу саобраћајница.

Регулационе линије су формиране тако да у највећој могућој мери поштују постојећу парцелацију.

У оквиру парковске површине планирају се шетне стазе, у складу са хортикултурним уређењем парка. Унутар заједничке блоковске површине планирају се коловоз, паркинг и пешачке комуникације, које ће бити изграђене у складу са потребама функционисања постојећих и планираних садржаја.

Планирају се следеће значајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- изградња бициклическе стазе дуж Кисачке улице,
- изградња паркинга гараже за јавно коришћене испод дела парковске површине, са приступним саобраћајницама из Кисачке улице и Булевара краља Петра I,
- изградња недостајућих тротоара,
- изградња недостајућих уличних ПМ.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града.

Саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то приказано на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000.

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

Мирујући саобраћај

Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинга простора. Планира се решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број ПМ зависи од намене објеката.

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000, или у попречним профилима улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута за део где ће се изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа. Изградњу гараже за јавно коришћење могуће је планирати на парцелама у оквиру намена вишепородично становање великих густина и општеградски и линијски центри, у складу са правилима уређења и грађења датим за изградњу гаража.

Испод дела парковске површине планира се подземна гаража, капацитета око 105 ПМ. Приступне саобраћајнице планирају се из Кисачке улице и Булевара краља Петра I. Број подземних етажа се не ограничава. На графичком приказу број 3 приказана је оквирна грађевинска линија подземне гараже за јавно коришћење која се планира на делу парцела бр. 4519 и 4520. Грађевинска линија подземне гараже може се планирати и у оквиру осталог дела парцеле број 4519 у циљу добијања рационалнијег и функционалнијег решења.

Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическе стазе у обухвату Плана су реализоване само на Булевару краља Петра I. Планира се изградња бициклическе стазе у Кисачкој улици. На осталим саобраћајницама бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бициклическог саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза и паркинга за бицикле, иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 3 или у попречним профилима. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови у

складу са важећим прописима и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

У Кисачкој улици постоји примарна водоводна мрежа профила Ø 350 mm, док је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена у свим осталим улицама.

У Улици Берислава Берића планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm.

У Улици Краљевића Марка планира се реконструкција постојеће водоводне мреже, са пречником Ø 200 mm.

Унутар парка омогућава се реализација водоводне мреже, као и чесми. Планирана водоводна мрежа из парка, повезаће се на уличну водоводну мрежу.

Постојећа мрежа Планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница азбестцементних цевовода, као и измештања траса у профилу улице.

Потребе за технолошком водом, у сврху заливања и одржавања зеленила у парку могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева преко бушеног бунара. Планом се омогућава реализација заливног система унутар парка.

Положај и капацитети водоводне мреже дати су у графичком приказу број 5 „План водне инфраструктуре”, у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Канализациони колектори постоје на Булевару краља Петра I, у питању су два паралелна колектора профила 200/140 cm, као и колектор у Кисачкој улици профила 250/150 cm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама и својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

У Улици Берислава Берића планира се реконструкција секундарне канализационе мреже. Планирани цевовод биће профила Ø 300 mm.

Уз непарну страну Кисачке улице планира се изградња новог крака секундарне канализационе мреже профила Ø 300 mm.

Унутар парка планира се изградња секундарне канализационе мреже, за потребе одвођења атмосферских вода.

Постојећа мрежа Планом се задржава уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и њиховог измештања у профилу улице.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 76,50 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 74,00 m н.в.

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

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су будућа ТС 110/20 kV „Центар” (садшња ТС 35/10 kV) и ТС 110/35 (20) kV „Нови Сад 4”. Од ових објеката ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полази мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се нова електроенергетска мрежа. Не планира се изградња нових ТС, а у случају захтева за већим капацитетима од планираних, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажера) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад”.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Обухваћено подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система.

Основни објекат за снабдевање биће топлана ТО „Север”, од које полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју обухваћеном Планом. За снабдевање планираних

објекта потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлана ТО „Север“ има довољно капацитета да омогући снабдевање свих будућих садржаја.

Део потребне топлотне енергије (нпр. за топлу потрошну воду) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних колектора са пратећом опремом на објекте.

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

Обновљиви извори енергије

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

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

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

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања и/или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора, удаљене од међе или суседног објекта најмање 3 м. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа. Обавезно је извести упојне бунаре. Није дозвољено упуштање воде у канализациони систем или изливање на отворене површине.

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

За све јавне објекте обавезно је спровођење програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт идр.)

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

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на

осталом земљишту, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20 m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 m. Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним панонима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

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

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени хот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја не прелазе радиорелејни коридори.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

4.1. Зелене површине

Јавно зеленило на простору у обухвату Плана, чини: парковска површина „Роткварија” и улично зеленило.

Позитивни ефекти зеленила у оквиру неког подручја најбоље се манифестују уколико зеленило чини компактну и функционално повезану мрежу која прожима комплетан простор.

Парковска површина „Роткварија”

Парковска површина представља мањи парк, површине 1,44 ha, где нема места за велики број садржаја, због чега се у највећој мери намењује за пасивну рекреацију, док се активна рекреација обезбеђује деци, у оквиру организованих простора за игру деце, што се односи на отворене травнате површине са елементима (реквизитима) за игру. Прилази травнатим површинама треба да су поплочани, а подлога испод реквизита за игру треба да је специјално обрађена како се не би нарушио изглед травњака. Поједини дечији реквизити могу да нађу место и у другим деловима парка на поплочаним платоима, али ће овде подлога бити гумирана да се деца не би повредила у игри.

Стамбени објекти уоквирују парковску површину са североисточне, југоисточне и југозападне стране, док је са северозападне стране парк отворен ка Улици Берислава Берића, и са источне према Кисачкој улици.

Стазама које треба да прате пешачка кретања повезаће се поједини делови блока са околним наменама, али и унутар парка раздвојити травнате површине, групације декоративне вегетације и партерна архитектонска решења.

У зависности од пешачких праваца, планиране стазе ће бити ширине 1,5–5 m, са проширењима и одмориштима декоративно обрађеним, а на ивичним деловима, проширења се могу допунити цветним перголама. Падом стаза и платоа ка хортикултурно уређеним површинама треба да се обезбеди сливање падавина и наводњавање биљака.

Такође је неопходно створити засену и одморишта за старије посетиоце, формирањем групација високог дрвећа, дрвореда и различитих типова пергола. На целокупној парковској површини не планирају се објекти трајног карактера. Неопходни садржаји су парковски мобилијар, чесме, фонтане, јавни тоалет и сл.

Централни део пружа могућност окупљања, одмора и релаксације сагледавањем средишњих цветних простора, водене површине и околног декоративног уређења. У ту сврху треба поставити низове клупа, парковски мобилијар и декоративно поплочавање.

Простор испред планираног православног храма уредиће се декоративним елементима партера, са неопходним композицијама полегле декоративне вегетације и акцентима високих солитерних стабала.

Стамбени објекти уоквирују парковску површину затварајући на тај начин један велики заједнички блоковски зелени масив. Зеленило уз објекте становања, осим своје основне улоге, имаће и улогу повезивања са парковском површином која нуди потребне садржаје пасивне рекреације, релаксације и одмора.

Кров подземне гараже у јжном делу простора (парцела број 4520), обавезно се уређује као проходан интензивно озелењен кровни врт (дебљине супстрата од око 40 см), који је јаван и неограђен, парковски уређен и намењен свим корисницима парковске површине односно станарима околних стамбених зграда. У поступку уређења интензивног зеленог крова обавезно је планирати високо растиње изнад планираних стубова подземне гараже, које ће бити сађено у бетонске касете (са перфорираним страницама-отвора пречника 150 mm) димензија 2 × 2 × 1,2m. Препорука је да то буду декоративне лишћарске врсте дрвећа, са неинвазивним кореновим системом, пречника крошње до 5 m (лоптасти багрем, црвенолисни јапански јавор, патуљаста бела бреза, жалосни дуд и сл.).

Планирано уређење треба да чине травнате површине, пешачке комуникације, урбани мобилијар и декоративно зеленило (жбуње, перене и сл.).

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20 % и оптимално 50 %, а примену четинарских врста (максимум 20 %) ограничити само на интензивно одржаване површине са наглашеном естетском наменом. Осим високе декоративне вегетације парковску површину је потребно обогатити полеглим украсним шибљем и цветним апликацијама са сезонским цвећем и перенама.

Очувати постојећа витална и декоративна стабла из рода *Picea*, *Platanus*, *Celtis*, *Acer* и др.

Избегавати примену инвазивних врста током уређења парковске површине.

Приликом уређења парка и поставке пешачких комуникација водило се рачуна о потребама да се обезбеди противпожарни пут и несметан пролаз ватрогасним возилима.

Улично зеленило

У складу са садржајима попречних профила, ширином улица и инфраструктурним садржајима планирају се дрвореди и травнате траке. Поставку стабала треба ускладити и са улазима у објекте. Све постојеће дрвореде треба задржати, уз допуну и реконструкцију (дрворед јавора у Улици Берислава Берића). Посебно се својим квалитетом истиче дрворед копривића у Улици Краљевића Марка, који је потребно у потпуности задржати и заштитити од грађевинских радова.

На свим паркиралиштима, дуж улица (дрворед липе на Булевару краља Петра I) и у оквиру заједничке блоковске површине (дрворед у Улици Змај Огњена Вука), треба да се налази зеленило, уколико распоред инфраструктурних инсталација то дозвољава, под широким крошњама високог листопадног дрвећа на растојању стабала 8–10 m (иза сваког четвртог паркинг места треба оставити простор за дрво). Очувати постојећи фонд зеленила дуж Булеvara краља Петра I и у Улици Змај Огњена Вука.

Остало зеленило

Висока листопадна вегетација планира се уз јужне и западне фасаде, док растресите и пирамидалне листопадне и четинарске врсте треба применити уз северне и источне делове објеката. Значајну улогу има и високо шибље, као и пузавице које се могу користити у циљу вертикалног озелењавања објеката, забата и сл., тамо где није могуће спровести садњу стабала.

Помоћу хортикултурних елемената, визуелно и колоритно се усклађују елементи фасада, уређених партера и заступљене вегетације. Солитерна стабла треба да су засађена у отворе 2,5 m ширине који ће бити покривени металним прозачним плочама или делом слаганом коцком. Мање зелене површине формираће се, најчешће у виду декоративних озелењених жардињера или уређених партера, са густом ниском оградом и полеглим зимзеленим шибљем и цвећем.

Потребно је очувати зелене површине унутар стамбених блокова и уредити их на одговарајући начин. Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на минимално 15 % неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром. Озелењавање изнад подземне гараже се уређује на начин како је дефинисано озелењавање изнад јавне гараже.

4.2. Заједничке блоковске површине

Заједничка блоковска површина планира се у јужном делу подручја које је обухваћено Планом, између парковске површине и Булеvara краља Петра I и на деловима парцела бр. 4519 и 4520 уз Кисачку улицу.

У оквиру заједничке блоковске површине планирају се партерно уређене и озелењене површине, интерна саобраћајна површина (Улица Змај Огњена Вука), прилази и паркинзи.

У оквиру заједничке блоковске површине потребно је, приликом уређења, реализовати пешачке комуникације уз постојеће и планиране објекте, који су оријентисани према Булевару краља Петра I, Кисачкој улици и парковској површини. Партерно уређење ових пешачких комуникација реализовати тако да целим потезом чини целину, односно тако да се сви елементи који се користе за уређење третирају јединствено и целовито. Континуално и јединствено уређеном пешачком комуникацијом остварује се функционално повезивање садржаја и најатрактивнијих тачака.

Урбанистички оквир је одређен планским решењем, а концепција коришћења и функционалност ових простора биће јасније дефинисана функцијама постојећих објеката и изградњом планираних. Ове слободне површине реализоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење, степенице, рампе и сл.) који ће бити у хармоничном односу са парковском површином на коју се наслања, као и изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења. На парцели број 10438/2 и околним парцелама које се планирају за зеленило и слободне површине може се планирати дечије игралиште.

У оквиру заједничке блоковске површине налазе се приступне саобраћајнице подземној гаражи, која се планира испод дела парковске површине. Приступне саобраћајнице са рампама, које су планиране у делу заједничке блоковске површине реализовати јединствено са приступном саобраћајницом која се планира у делу парковске површине.

Планирани паркинг-простор уз Улицу Змај Огњена Вука треба да садржи дрвеће и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки „10.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се уједно, веће површине намењују зеленилу.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања културних добара

На простору обухваћеном Планом нема непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту.

Археологија

У близини обухваћеног простора налази се Археолошки локалитет број 51 на Житном тргу са остацима нововековне некрополе – Светојованског гробља и остацима старијег и млађег насеља: пре формирања некрополе и након њеног затварања за сахрањивање.

Према документацији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, локалитет је правцем исток запад омеђен улицама Војводе Шупљикца и Краљевића Марка и пружа се у правцу севера ка Светојованској улици и простору који је обухваћен Планом.

У складу са чланом 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон), извођач радова је дужан да ако у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

5.2. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату Плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену обавезно је поштовање одредбе члана 99. Закона о заштити природе („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка, 14/16 и 95/18 – др. закон) према којој пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију на простору у обухвату Плана чини:

- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија смањена.

Заступљена категорија терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1–2 kg/cm²; могућа је градња лаких објеката, уобичајених конструкција.

Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на простору у обухвату Плана је алувијално земљиште (флувисол) – илоасто.

Сеизмичност

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и др. факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје Плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m², и два минимума: март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

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

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60 до 80 % током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра се креће између 0,81 и 1,31 m/s.

6.2. Услови и мере заштите животне средине

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

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења

мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда животна (становања и пословања).

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), односно у складу са прописима коју регулишу ову област.

Посебну пажњу посветити решавању проблема паркирања. Планирана гаража за путничке аутомобиле, по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на остало влажење, погодни за чишћење и прање. Простор изнад подземне/надземне гараже неопходно је партерно уредити.

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

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине и подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха

На простору у обухвату Плана, нису евидентирани активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Булевар краља Петра I, улице: Кисачка, Берислава Берића и Краљевића Марка). Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишеспородичног становања и основне школе, знатно ће се побољшати микроклиматски услови овог простора.

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

Заштита вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следећих прописа:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),

- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),

- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), и другим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, пуштати у затворену атмосферску канализацију.

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

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са прописима који регулишу ову област.

Заштита земљишта

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

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену, озелењавање слободних површина у што већем проценту као и адекватно решавање одвођења отпадних и атмосферских вода.

У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

Заштита од буке

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

околној животnoj средини у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору Плана своје активности морају прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о одређивању акустичких зона на територији града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 54/15 и 32/17), и другим прописима који регулишу ову област.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10), Правилником о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10), и другим прописима који регулишу ову област.

На подручју Плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. У складу са Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19 и 59/19) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал). Планира се и постављање подземних контејнера. Положај планираних подземних контејнера приказан је на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације, и нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000. Положај планираних подземних контејнера може бити коригован и планиран у оквиру јавних површина у складу са важећим законима, правилницима и одлукама који регулишу ову област.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је: сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада; успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- евидентирање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

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

Мере заштите од елементарних непогода

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

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавања њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

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

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаливих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС”, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

Мере заштите од удара грома

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

Мере заштите од ратних дејстава

У обухвату Плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

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

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5 % (1:20), а изузетно 8,3 % (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима плани-

рања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

С обзиром на намену планираних садржаја на обухваћеном простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин:

- снабдевање технолошком водом, у сврху заливања и одржавања зеленила у парку могуће је решити преко бушених бунара у оквиру парцеле парка;
- прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

10. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине”, у размери 1:1000 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000, дефинисане су намене, спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

10.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање средњих и високих густина и линијски центар) могу се планирати пословне делатности (терцијарне и кварталне) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву,

трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

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

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту, дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 м. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвојење атмосферских вода.

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

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана не сме бити мања од 50 м² (нето). Минимална стамбена јединица је нето површине 26 м².

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и, у примени материјала, усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе или је у поступку за проглашење за непокретно културно добро). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасажа минималне ширине 3,5 и висине 4 м. Позиција пасажа код планираних објеката је дефинисан на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000, формира се у складу са положајем приступних рампи подземној гаражи и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

Положај, угао у односу на спољашње зидове и ширина пасажа на објектима могу бити кориговане у циљу усклађивања са функционалним и конструктивним решењем објекта, као и у циљу повољније комуникације, у односу на пасаже дефинисане на графичком приказу број 3. Пасажи на парцелама бр. 4520 и 4541 могу да се користе тако да се у њима налази силазна рампа за подземну гаражу или аутолифт, а у том случају приступ дворишном делу парцеле у случају ванредне ситуације и хитних случајева треба да буде обезбеђен преко противпожарног пута у оквиру парковске површине, пројектовањем капије на огради ширине минимум 4 м, и са могућношћу лаког пробијања у случају интервенције ватрогасним колима. Положај пасажа на парцелама бр. 4520 и 4519 мора бити планиран тако да приступ парцели буде на безбедној удаљености у односу на положај рампе којом се приступа гаражи за јавно коришћење, која је планирана у оквиру заједничке блоковске површине. Позиција пасажа планираног објекта на парцели број 4543 и делу парцеле број 4546/1 се не условљава на месту где је приказан у графичком приказу.

На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. Приликом изградње подземних етажа обавезне се примене техничке мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

На парцелама, где није изграђена сутеренска или подрумска гаража, паркирање се решава слободно у дворишном делу парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Гараже могу да се планирају у приземљу дворишних крила.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки „10.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 м² корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

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

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

10.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским кон-

текстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегрису следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

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

Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

Препусти

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

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

На планираном вишепородичном стамбеном објекту уз Булевар краља Петра I дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка Булевару краља Петра I, заједничкој блоковској површини и дворишном делу парцеле, уз ограничење да су препусти са уличне и са дворишне стране удаљени минимум 2,50 m од источне границе парцеле број 4535/1.

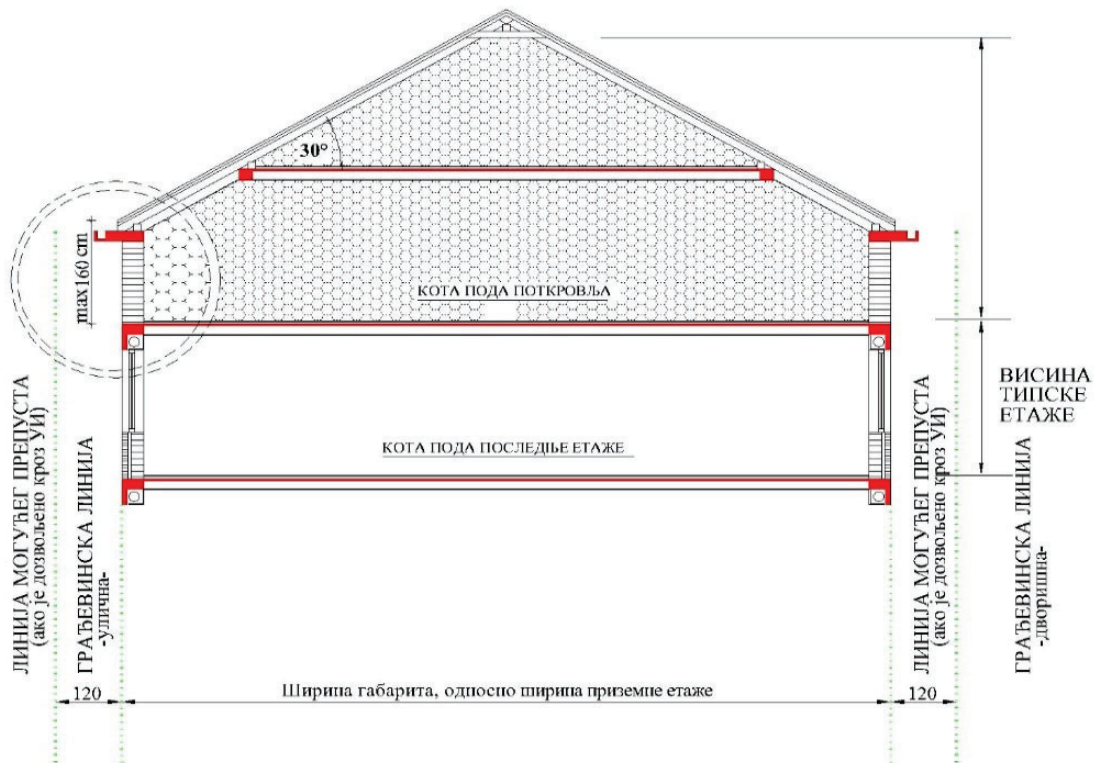
Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

На вишепородичним стамбеним објектима уз Булевар краља Петра I, спратности П+4(5) планира се повучена пета етаже. Повучена пета етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, који се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекте у зони линијског центра уз Кисачку улицу је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30 %, (Слика 1). Висина наизглед је 1,60 m.

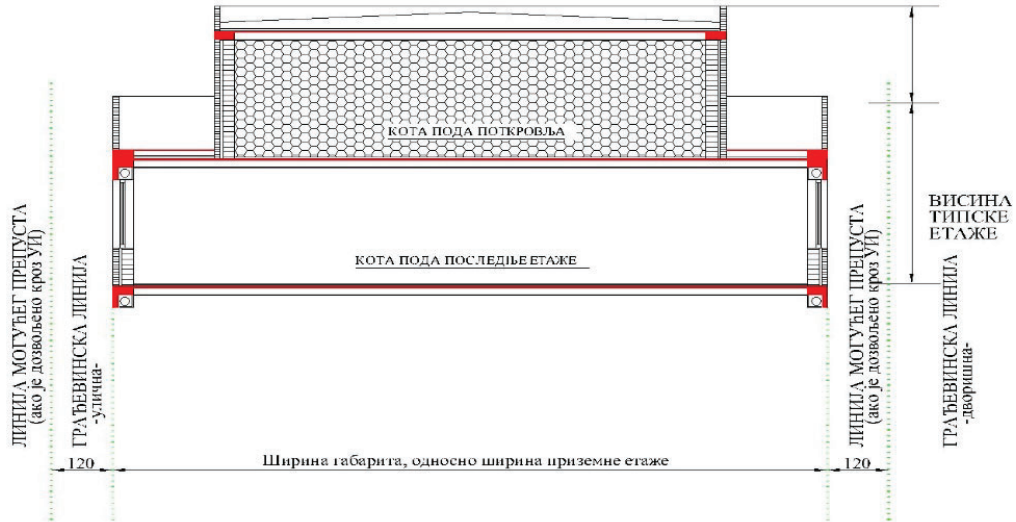
Слика 1.



Начин формирања косог крова са наизгледом 1,6 m – карактеристичан пресек

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

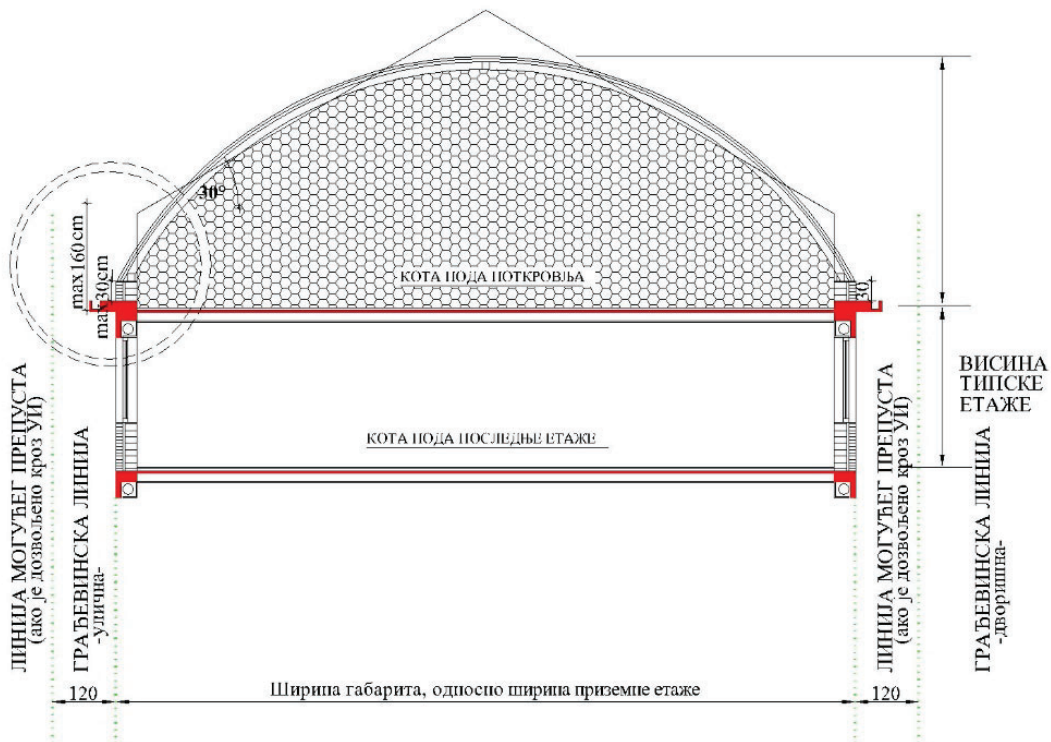
Слика 2



Начин формирања равног крова са кровном етажом – карактеристичан пресек

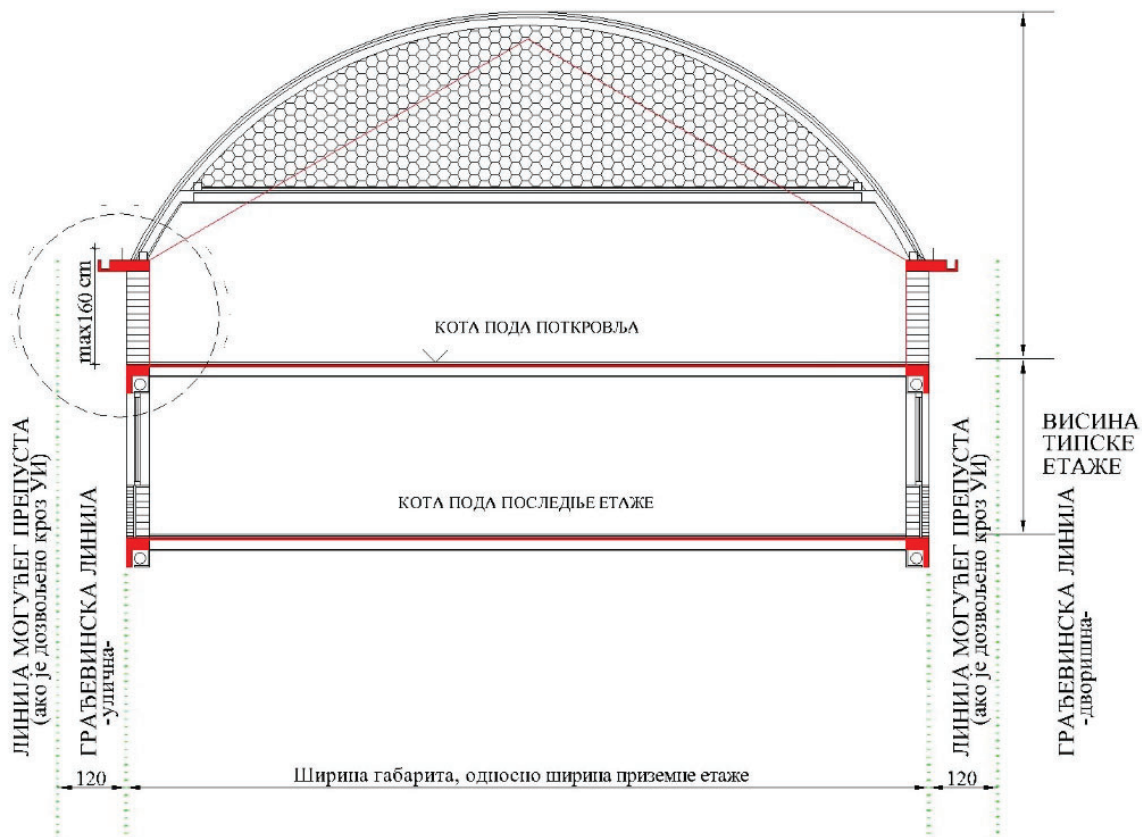
На обухваћеном подручју могуће је поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm и са назитком максимално 1,60 m, тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини слемена косог крова нагиба до 30° и назитка до 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа (Слике 3 и 4).

Слика 3



Начин формирања цилиндричних кровова – карактеристични пресек

Слика 4



Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком – карактеристичан попречни пресек

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове.

Поткровна етажа се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса.

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

На објектима са поткровљем које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката спратности П+4(5) са повученом последњом етажом уз Булевар краља Петра I, могуће је пројектовати надстрешнице од лаких или транспарентних, савремених материјала, које ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

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

10.3. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

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

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

На графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње“, у размери 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 4 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000 за површине јавне намене.

Грађевинске парцеле уз Кисачку улицу, које су намењене за линијски центар формирају се од постојећих парцела, уз одвајање делова парцела у дубини, за формирање парцеле парковске површине. Грађевинске парцеле формирају се спајањем са парцелама уз Кисачку улицу бр. 33 и 35 (обавезно се спајају парцела број 4543 и део парцеле

4546/1), и парцеле у Кисачкој улици број 41 (обавезно се спајају делови парцела бр. 4518 и 4519), а све у складу са графичким приказом број 3. Парцела намењена за постојеће вишепородично становање у Кисачкој улици број 47 се формира обавезним спајањем парцела бр. 4482/1 и 4482/2.

На углу Булевара краља Петра I и Улице Краљевића Марка парцела намењена за вишепородично становање формира се обавезним спајањем делова парцела бр. 10439/1 и 10438/3 и парцеле број 4563/3.

Парцела намењене за вишепородично становање на Булевару краља Петра I формирају се обавезним спајањем парцела 4537, 4538/1, и 4539/1 и дела парцеле 4540/1, док се остатак парцеле број 4540/1 намењује за заједничку блоковску површину.

За храм Српске православне цркве планира се формирање грађевинске парцеле под габаритом објекта према дефинисаној максималној зони изградње. Уколико се габарит изграђеног објекта не поклапа са зоном изградње, коначну парцелу под објектом формирати након изградње, а преостали део зоне припојити јавном грађевинском земљишту (парковској површини).

За парохијски дом грађевинска парцела се формира обавезним спајањем парцеле број 4508/2 и дела парцеле број 4508/3.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину, изузев парцеле планиране за изградњу храма Српске православне цркве и парцеле планиране за изградњу парохијског дома. По правилу, парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину, припадају се суседној парцели која има излаз на јавну површину.

10.4. Правила грађења у складу са планираним наменама

10.4.1. Постојеће вишепородично становање

Постојеће вишепородично становање представља завршене објекте, који се Планом задржавају, без промене габарита, а све у складу са графичким приказом број 3. Могућа је промена намене стамбеног простора у пословни, као и промена структуре станова укрупњавањем, односно спајањем више стамбених јединица или делењем уколико је то у складу са просечном квадратуром стана у објекту. Пословање, које је планирано и изведено у приземљима објекта који су оријентисани ка улици се задржава, без могућности промене намене у стамбени простор.

Изричито се забрањује ограда дела парцеле број 4547/1, односно парцела објекта на углу Кисачке улице и Булевара краља Петра I, у делу који је између изведеног објекта и регулације булевара (на углу).

10.4.2. Планирано вишепородично становање

Вишепородично становање се планира у урбанистичкој целини 2, на парцелама уз Булевар краља Петра I.

На планираној грађевинској парцели планира се изградња објекта, спратности П+4(пов 5) (приземље, четири

спрата и повучена пета етажа), који се намењује становању, а обавезно је пословање у приземној етажи, у делу који је оријентисан ка Булевару краља Петра I и заједничкој блоковској површини. Уместо чисто стамбеног објекта, на парцели је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање великих густина.

Паркирање се решава на парцели, у оквиру подземне гараже, а број подземних етажа се не ограничава. Паркирање је могуће решавати и у оквиру приземне етаже, с тим да се део приземља који је оријентисан ка Булевару краља Петра I и заједничкој блоковској површини мора наменити за пословање.

У оквиру ове намене на графичком приказу број 3. приказана је зона изградње и спратност планираног вишепородичног стамбеног објекта.

Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку „10.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Изградња планираног објекта се условљава реализацијом саобраћајнице којом се приступа подземној гаражи и планираном објекту.

10.4.3. Планирани објекти у оквиру намене линијског центра (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни)

Линијски центар планира се у оквиру урбанистичке целине 3. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз Кисачку улицу и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) и пословних објеката, спратности П+3+Пк – П+5.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку „10.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

У оквиру линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземној етажи која је оријентисана ка Кисачкој улици и ка парковској површини је обавезно.

На делу парцеле број 4541 у Улици Кисачка бр.37 могуће је планирање предшколске установе у приземном делу планираног објекта, и по потреби у делу првог спрата, као и одвајање дела дворишта у функцији предшколске установе, а све у складу са законима, правилницима и одлукама који дефинишу изградњу и функционално опремање предшколских установа. Остали део објекта може бити намењен едукативном или образовном центру, или стамбеним и

пословним садржајима. У случају спајања дела парцеле број 4541 са парцелама у окружењу, могуће је планирање предшколске установе у било коме делу планираног објекта на новоформираној грађевинској парцели.

У зони линијског центра који се налази у близини Основне школе „Коста Трифковић”, приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног простора, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладионице, коцкарнице, пи-си играонице и сл.).

Обавезна је изградња подземне етаже испод целе површине парцеле за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број ПМ у складу са условима из Плана.

Приступ парцелама је из Кисачке улице, а парцелама у Кисачкој улици на бр. 39 и 41 препоручује се приступ из саобраћајнице која се планира у оквиру заједничке блоковске површине.

10.4.4. Храм Српске православне цркве са парохијским домом

Храм Српске православне цркве са парохијским домом налази се у оквиру целине парковске површине. Храм се планира у северној зони парковске површине уз Улицу Берислава Берића. Планом је дефинисана максимална зона изградње објекта и формирање грађевинске парцеле под габаритом објекта.

Парохијски дом се планира западно од храма, на парцели која се формира обавезним спајањем парцеле број 4508/2 и дела парцеле број 4508/3. Површина парцеле износи око 170 m². Планом је дефинисана грађевинска парцела намењена за парохијски дом, максимална зона изградње објекта и максимална спратност П+2+Гк. Зона изградње се планира тако да се поклапа са зоном изградње источне фасаде крила постојећег вишепородичног стамбеног објекта на парцели број 4510. У том циљу, потребно је део парцеле број 4508/3 припојити парцели број 4508/2.

У оквиру парохијског дома могу се планирати сала, канцеларија, мокри чворови, односно садржаји у функцији храма.

10.5. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене

За део парковске површине, паркинг-гаражу и заједничке блоковске површине на којима су планирани приступи ка паркинг-гаражи, утврђује се израда урбанистичког пројекта, у складу са графичким приказом број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000.

10.5.1. Паркинг-гаража

Подземна гаража се планира испод дела парковске површине. На графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000 приказана је грађевинска линија подземне гараже која се планира на делу парцела бр. 4519 и 4520. Број подземних етажа се не ограничава, а капацитет гараже је око 105 ПМ по етажи. Приступне саобраћајнице и рампе су дефинисане у оквиру заједничке блоковске површине и парковске површине, а

у складу са површином гараже обезбеђена су два приступа, са Булевара краља Петра I и Кисачке улице. Грађевинска линија подземне гараже може се планирати и испод остало дела парцеле број 4519. Након реализације гараже, кровна површина се реализује као озелењена и партерно уређена површина која чини јединствену целину са остатком парковске површине „Роткварија”. Услови за изградњу гараже у урбанистичком пројекту дефинишу се према условима дефинисаним у подтачки „10.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Режим коришћења гараже је јавни.

10.5.2. Парковска површина „Роткварија”

Парковска површина „Роткварија”, површине 1,44 ha, планира се у средишњем делу блока између улица Краљевића Марка, Берислава Берића, Кисачке и Булевара краља Петра I. Парковска површина „Роткварија” представља нову парковску површину, којом ће се обухваћено подручје, унапредити, ревитализовати и развијати у хармонији са еколошким капацитетима.

Парковска површина се планира као јединствена целина, али је могуће фазно парцелисати и реализовати. Парковску површину могуће је уредити у делу или целости пре изградње подземне гараже, што ће бити детаљно утврђено урбанистичким пројектом. Након изградње подземне гараже, кровна површина се партерно уређује и озелењава тако да са остатком парковске површине чини јединствену целину.

Парковска површина представља мањи зонски парк, у оквиру којег се не планира изградња објеката. Храм Српске православне цркве и парохијски дом чине засебне целине, чије непосредно окружење чини парковска површина. Због тога се у том делу партерно уређење и озелењавање парковске површине усклађује са положајем храма и парохијског дома.

На контакту парковске површине и парцела у зони линијског центра уз Кисачку улицу и парцела намењеним за планирано вишепородично становање уз Булевар краља Петра I, и на контакту постојећег вишепородичног становања уз улице Краљевића Марка и Кисачку, омогућава се подизање ограда како би се две намене одвојиле, али под одређеним условима. Ограда може да буде транспарентна, најбоље од кованог гвожђа или слично, и пажљиво обликована, без подзида, или са подзидом највише 0,50 m висине или зидана. Максимална висина ограда износи 1,40 m. Жива ограда (зеленило), сама или у комбинацији са транспарентним оградама, такође се препоручује. Пожељно би било извођење ограда читавом дужином парка у целини да би се добио једнообразан изглед.

У оквиру парковске површине могуће је планирање мањих фонтана и чесми, које треба распоредити дуж главних пешачких стаза или у оквиру поплочаних површина за концентрисану и линијску комуникацију. Форма фонтане треба да се обликовно и димензијама уклопити у миље парка, а опет да буде довољно упечатљив елемент који доминира раскрсницом пешачких стаза на којој се налази.

Могуће је планирање и различитих нивоа терена у оквиру парка, а денivelација се премештава рампама и степеништем, који осим функционалног треба да буду и естетски елемент у уређењу.

Правила уређења парковске површине дата су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

10.5.3. Заједничка блоковска површина

Заједничка блоковска површина планира се у јужном делу обухваћеног подручја, између парковске површине и Булевар краља Петра I и североисточном делу, на деловима парцела бр. 4519 и 4520, између парковске површине и Кисачке улице. У оквиру заједничке блоковске површине планирају се партерно уређене и озелењене површине, интерна саобраћајна површина (Улица Змај Огњена Вука), прилази и паркинзи.

Контактна зона између заједничке блоковске површине и парковске површине „Роткварија” се не ограђује, а сви детаљи уређења биће утврђени урбанистичким пројектом. Уређење заједничке блоковске површине у контактної зони са парковском површином треба да буде јединствено у начину партерног уређења и озелењавања. Део парковске површине и заједничке блоковске површине, који се намењује за пешачку комуникацију, се партерно уређује попљочавањем, и уједно служи као противпожарни пут за потребе хитних интервенција.

Правила уређења заједничке блоковске површине дата су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА.

10.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје израђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са прописима који регулишу ову област.

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

10.1.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

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

- Закон о путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Закона о заштити од пожара, и осталим законима и правилницима које регулишу ову област,

- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),

- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,

- Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05) .

У улицама Краљевића Марка и Борислава Берића могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у складу са Законом о безбедности саобраћаја на путевима и другим прописима из ове области, иако то у графичком приказу број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње”, у размери 1:1000, није приказано.

На прелазима бицикличке стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бицикличка стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу без ивичњака.

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

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

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

Тротоари су минималне ширине 2 м. Бицикличке стазе су минималне ширине 2 м.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 м, нити шири од 6 м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 м. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално један колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 m. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

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

Паркирање и гаражирање возила

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

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Потребан број ПМ се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно ПМ или гаражно место у односу на нето површину објекта – корисног простора, на следећи начин:

- 1) банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа – једно ПМ на 70 m² корисног простора;
- 2) пошта – једно ПМ на 150 m² корисног простора;
- 3) трговина на мало – једно ПМ на 100 m² корисног простора;
- 4) угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 5) хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- 6) позориште или биоскоп – једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- 7) спортска хала – једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- 8) производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 m² корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Паркинзи требају да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним” или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања

места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

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

Гаража за јавно коришћење се може планирати и као гаража са новим аутоматизованим системима паркирања. Ови системи подразумевају независне, напредне механичко-роботизоване системе паркирања код којих је упаркиравање и испаркиравање појединачног возила аутоматизовано и независно од осталих возила у паркинг систему.

Предности напредних механичких система паркирања у односу на класичне системе паркирања аутомобила остварују се кроз:

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;
- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећења;
- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја;
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и трансаторних платформи.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

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

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m²) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 m за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу број 3;
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила;

- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- возња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места; паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако су рампе на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5 %, а ако је обична рампа онда је 15 %; морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног ПМ за управно паркирање је минимално 4,8 × 2,3 м, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, путање кретања пешака не би требало да се укрштају са путањама кретања возила на улазу и излазу;
- кроз гаражу није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити удаљена од другог степеништа више од 50 м, а код затворених, више од 30 м;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 м и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали;
- ако се у паркинг-гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, онда минимална ширина износи 1,2 м;
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 м и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 м³ ваздуха на час на сваки 1 м² корисне површине; усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватру.

На крову гараже планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. Приликом пројектовања гараже и димензионисања елемената конструкције водити рачуна да се пешачке комуникације изнад гараже користе као противпожарни пут.

У јавним гаражама предвидети пунионице за хибридна и електрична возила. Јавне гараже и гараже за јавно коришћење које имају 200 и више паркинг места морају обезбедити минимум 2 % капацитета за пунионице хибридних и електричних возила.

До изградње објеката гаража предвиђене површине се могу уредити као парковска површина.

10.6.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 м.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 м, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 м.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове, пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација цевовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објеката износи 1 м, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 м мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

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

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

Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног цевовода врши се прикључком објекта на јавни цевовод.

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

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем

за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада”, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

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

Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник опште канализације је Ø 300 mm.

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

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

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

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160 до 200 DN, а максимум 50 m.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

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

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

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, као и базена на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења, препумпавањем.

Код решавања одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист града Новог Сада”, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 – др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

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

10.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити прикључењем на нисконапонску мрежу, односно изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција” д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад”.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на вреловодну мрежу 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, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

11. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

За део парковске површине, паркинг-гаражу и заједничке блоковске површине на којима су планирани приступи ка паркинг-гаражи, утврђује се израда урбанистичког пројекта, у складу са графичким приказом број 3 „План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње“, у размери 1:1000.

Правила уређења и правила грађења дата су у пододељку „10.5. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене“.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења о одобрењу за извођење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Закони и подзаконски акти наведени у Плану су важећи прописи, а у случају њихових измена или доношења нових, примениће се важећи пропис за одређену област.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације – План претежне намене простора са поделом на просторне целине А3
2. План намене површина са поделом на урбанистичке целине 1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, регулације, нивелације и зеленила са режимима изградње 1:1000
4. План регулације површина јавне намене 1:1000
5. План водне инфраструктуре 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре 1:1000

7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила 1:1000
8. Попречни профили 1:100 / 1:200
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретање лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора за вишепородично становање и парковске површине „Роткварија“ у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације простора за вишепородично становање и парковске површине „Роткварија“ у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације парковске површине и вишепородичног становања „Роткварија“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 44/08).

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: 35-61 1/2018-I
8. септембар 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

