

**1458**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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 XXIII седници од 23. децембра 2021. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухвата подручје обода традиционалног центра Новог Сада, северно од старог градског језгра.

Подручје обухваћено Планом је у процесу постепене реконструкције, а очекивани већи интензитет изградње захтева преиспитивање услова уређења и грађења простора овог дела Подбаре. У периоду реализацији важећег плана детаљне регулације појавиле су се одређене потешкоће у спровођењу, пре свега, утврђивањем спровођења неколико локалитета делимично или у потпуности планом генералне регулације и поступком утврђивања Алмашког краја у Новом Саду за просторно културно-историјску целину.

#### **1.1. Основ за израду Плана**

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, 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).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 60/18) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XLV седници 27. децембра 2018. године.

Плански основ за израду Плана је План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог

Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19, 50/19 и 28/21) (у даљем тексту: План генералне регулације) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење урбанистичких целина и зона.

Планом генералне регулације подручје обухваћено Планом је намењено за породично становање, вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк – П+4+Пк), вишепородично становање великих густина (П+4+Пк и навише), општеградски и линијски центар, предшколску установу, основну школу, здравствену установу, пословање (комерцијалне, услужне и производне садржаје, занатство и слично), спортски парк, уређену јавну површину (трг, сквер, пешачке комуникације и сл.), мерно-регулациона станицу, трансформаторске станице и станицу за снабдевање горивом.

#### **1.2. Услови и смернице из Плана генералне регулације**

План генералне регулације је утврдио да се простор обухваћен Планом спроводи на основу плана детаљне регулације, уз једну зону која се спроводи на основу Плана генералне регулације и пет зона које се спроводе на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације (локалитети бр. 6, 7, 8, 16 и 18), а према графичком приказу број 3. Плана генералне регулације – „Начин спровођења плана“, у размери 1:1000. На основу Плана генералне регулације, подручје Плана је намењено породичном становању, вишепородичном становању средњих густина (П+2+Пк – П+4+Пк), вишепородичном становању великих густина (П+4+Пк и навише), општеградском и линијском центру, образовању (предшколској установи и основној школи), здравственој установи, пословању (комерцијалним, услужним и производним садржајима, занатству и слично), спортском парку, уређеној јавној површини (трг, сквер, пешачке комуникације и сл.), мерно-регулационој станици, станици за снабдевање горивом. Од саобраћајне инфраструктуре, планиране су градска магистрала (Улица Венизелоса), градске главне саобраћајнице (Алмашка улица, Косовска улица, део Улице Филипа Вишњића) и градске сабирне улице (све остале улице у обухвату Плана), а планиране су и нове трасе градске главне саобраћајнице (Улица Павла Стаматовића). Планом генералне регулације дефинисане су границе простора за које се планира реализација на основу Плана генералне регулације и оне за које је утврђен двојни режим, спровођење на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације. Зона која се спроводи на основу Плана генералне регулације обухвата део Улице Венизелоса. Зоне које се спроводе на основу Плана генералне регулације и плана детаљне регулације се налазе на укупно пет локалитета: локалитет број 6 (нови садржај попречног профила дела Улице Венизелоса), локалитет број 7 (промењена је намена статуса површине јавне намене – заједничке блоковске површине дворишта у површину остале намене – вишепородично становање, у намени подрумске етажне, уз услов озелењавања 20 % површине дворишта), локалитет број 8 (нови садржај унутар профила дела Улице Венизелоса), локалитет број 16 (повећање спратности стамбено-пословног објекта на П+4 са повученим петим спратом) и локалитет број 18 (намену објекта чини 80 % вишепородично становање и 20 % пословање, односно у мезанину објекта се планира намена вишепородичног становања са дворишне стране, а пословања са уличне стране). Све смернице из Плана генералне регулације уврштене су у овај план.

На планска решења велики значај су имале смернице и степен реализације решења из досадашњег Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17).

### 1.3. Циљ доношења Плана

На основу планираних намена и смерница, степена и начина реализације важећег плана детаљне регулације и анализе постојећег стања простора израђен је План са основним циљем да се омогући оптимално и одрживо социо-економско и просторно решење уређења за даљи развој простора. Посебан циљ је да се задржи до сада планирана мера израђености простора, обезбеди најбољи могући услови за живот овог претежно стамбеног насеља, и испуне услови за опремање простора мрежама комуналне инфраструктуре, посебно услова решавања паркирања по парцелама. Други, не мање важан циљ је успостављање квалитетних нових, и очување постојећих специфичности урбанистичко-архитектонских вредности Подбаре.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовине Темеринске улице и границе парцела бр. 10503 и 10425. Од ове тачке граница у правцу истока прати границу парцела бр. 10503 и 10425 до тромеђе парцела бр. 10503, 10425 и 10424, затим скреће ка северу и долази до тачке на пресеку северне планиране регулационе линије Улице патријарха Чарнојевића и источне регулационе линије планиране кружне раскрснице. Даље, граница прати источну регулациону линију планиране кружне раскрснице до тромеђе парцела бр. 4201/2, 4201/1 и 4200, затим дужином од 6 м прати јужну планирану регулациону линију Улице Венизелоса, на парцели број 4200. Даље, граница скреће ка северу и управним правцем на јужну планирану регулациону линију Улице Венизелоса, на парцели број 4200, долази до северне планиране регулационе линије Улице Венизелоса, затим скреће ка истоку, прати северну регулациону линију Улице Венизелоса до пресека са западном регулационом линијом пруге Београд – граница Мађарске. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати западну регулациону линију пруге Београд – граница Мађарске до пресека са продуженим правцем осовине планиране улице, затим скреће ка југозападу, прати претходно описан правац и осовину планиране улице до осовинске тачке број 8898 на осовини Улице Филипа Вишњића. Даље, у правцу југоистока граница прати осовину Улице Филипа Вишњића до осовинске тачке број 8805 на пресеку са осовином Улице Марка Миљанова, затим скреће ка западу, прати осовину Улице Марка Миљанова и продуженим правцем долази до осовине Улице земљане ћуприје. Од ове тачке граница долази до тромеђе парцела бр. 10534, 10556 и 9257/2, затим скреће ка северозападу, прати западну границу парцеле број 10534 до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 10534, 10536 и 9247/2 и овим правцем пресеца парцелу број 10534 и долази до тромеђе парцела бр. 10534, 10535 и 9247/2. Даље, граница скреће ка североистоку, прати северну границу парцеле број 10535, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 10514 (Улица Ђорђа Рајковића) до пресека са осовином Улице Алмашке. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати осовину Улице

Алмашке до осовинске тачке број 8945, затим скреће ка северу, прати осовину Улице Саве Вуковића до осовинске тачке број 8943. Даље, граница скреће ка западу, прати осовину Улице Коче Коларова до осовинске тачке број 10668, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Коче Коларова до пресека са границом парцела бр. 8718/1 и 10529, затим скреће ка западу, прати јужну и према северу прати западну границу парцела бр. 8718/1 и 8718/4 и долази до тромеђе парцела бр. 8718/4, 8723 и 8716. Од ове тачке у правцу запада, граница обухвата и прати границе парцеле бр. 8716, 8727, 8732, 8733/1, 8733/2 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 8733/2 долази до осовине Улице Текелијине, затим скреће ка северу, прати осовину Улице Текелијине до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 8736. Даље, у правцу запада граница обухвата и прати границе парцеле бр. 8736, 8743, 8747/1, 8750, 8753 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 8753 долази до осовине Темеринске улице. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Површина обухваћена Планом је 31,54 ха.

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 3.1. Концепт уређења простора

Концепт уређења заснива се на наставку трансформације Подбаре у део града већински намењен вишепородичном становању, са пратећим јавним службама, како је то трасирано претходним планом детаљне регулације. Поред вишепородичног становања средњих и великих густина, планиране су и намене породичног становања, пословања, јавних служби (предшколска установа, здравствена установа, основна школа) и спортски парк.

Концепт уређења се заснива на задржавању регулационе основе Подбаре, уз мање корекције ширине попречних профила. Изузетак су планиране нове улице између улица Беле њиве, Ђорђа Рајковића, Гундулићеве и Текелијине. Немогућност да се обезбеде веће јавне површине, биће надомштена планираном изградњом парковске површине, као неопходан садржај за очекиван број становника на крају процеса реализација планског решења.

Концепт регулације зона изградње је базиран на изградњи објеката у непрекинутом низу, просечне спратности П+3, без изградње дворишних крила. Уређење унутрашњости урбанистичких блокова је конципиран као простор у намени паркирања за кориснике парцела, уз обавезно озелењавање, како би се постигао збирни, односно кумулативни ефекат квалитетне животне средине у урбаном окружењу. Изузетак су зоне изградње у намени породичног становања које су максималне спратности до П+1+Пк.

Због непосредне близине заштићене просторно културно-историјске целине Алмашки крај у Новом Саду, посебно су прецизно утврђена правила планске реализације у Улици Саве Вуковића и непосредном залеђу Алмашке улице.

Изазови у реализацији се пре свега односе на начин решавања неопходног капацитета паркинг простора, које ће се решавати у оквиру парцела, а у мањој мери у оквиру јавне површине улица, односно на планираној вишеспратној гаражи у блоку број 10.

### 3.2. Планирана претежна намена и подела простора на урбанистичке целине

Обухваћено подручје може се поделити на четири урбанистичке целине:

Урбанистичка целина број 1 (Линијски центар уз Темринску улицу и Улицу Венизелоса) је планирана као непрекинути низ пословних, пословно-стамбених, стамбено-пословних и стамбених објеката вишепородичног становања. Ова урбанистичка целина је у процесу интензивне изградње.

Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре) обухвата централни и највећи део Планом обухваћеног подручја. Урбанистичка целина је у процесу интензивне реконструкције и намењена је вишепородичном становању великих и средњих густина, општеградском центру, јавним службама и вишеспратној гаражи. Ова целина је у процесу реализације мањег интензитета.

Урбанистичка целина број 3 (Породично становање и пословање уз Улицу Филипа Вишњића), чине две компактне зоне породичног становања уз Улицу Филипа Вишњића и пословања уз Улицу Венизелоса. Ову целину карактерише традиционални облик становања на Подбари.

Урбанистичка целина број 4 (део Алмашког краја) је намењена вишепородичном становању великих и средњих густина, породичном становању, високом образовању и култури. Део урбанистичке целине број 4 је евидентиран као просторно културно-историјска целина која ужива претходну заштиту.

Обухваћено подручје је просторно подељено и на 22 урбанистичка блока.

### 3.3. Нумерички показатељи

#### Површине јавне намене

Саобраћајнице .....	10,14 ha
Предшколска установа .....	0,46 ha
Основна школа .....	0,68 ha
Здравствена установа .....	0,17 ha
Високо образовање и култура .....	0,39 ha
Уређене зелене површине .....	0,06 ha
Парковска површина .....	0,48 ha
Заједничке блоковске површине .....	0,43 ha
Мерно-регулациона станица .....	0,005 ha
Трансформаторске станице .....	0,13 ha

#### Површине осталих намена

Породично становање .....	1,22 ha
Вишепородично становање средњих густина ..	10,31 ha
Вишепородично становање великих густина ..	1,21 ha
Линијски центар .....	1,73 ha
Општеградски центар .....	1,85 ha
Вишеспратна гаража .....	0,13 ha
Радне површине .....	1,75 ha
Станица за снабдевање горивом .....	0,39 ha
<b>Укупна површина у обухвату Плана .....</b>	<b>31,54 ha</b>

### 3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

#### 3.4.1. План регулације површина јавне намене

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене према графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у размери 1: 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4157/1, 4159/3, 4168, 4169, 4170/2, 4171/2, 4172/2, 4173/2, 4176/2, 4177/2, 4178/2, 4178/3, 4180, 4181, 4182/2, 4183/2, 4184/2, 4185/2, 4191/2, 4191/3, 4201/3, 8447/2, 8450/2, 8457/2, 8458/2, 8459/2, 8460/2, 8461/2, 8462/2, 8468/2, 8470/2, 8471/2, 8472/2, 8473/2, 8479/2, 8480/2, 8485/2, 8490/2, 8492, 8526/5, 8528/1, 8573, 8574/2, 8610/2, 8611/2, 8620/2, 8621/2, 8629/2, 8646/2, 8649/4, 8649/5, 8650/2, 8651/2, 8652/2, 8653/2, 8654/2, 8655/2, 8656, 8657, 8658/2, 8670/2, 8670/3, 8672/2, 8674/2, 8676/2, 8678/2, 8682/1, 8683/1, 8684/2, 8684/3, 8685/2, 8686/2, 8695/2, 8696/2, 8705/2, 8706/2, 8710/3, 8711/3, 8713/2, 8729/2, 8733/2, 8740/2, 8741/2, 8760/3, 8773/2, 8774/2, 8789/2, 8790/2, 8791/2, 8793/2, 9232/2, 9233/2, 9236/2, 9237/2, 9287/2, 9299/1, 9300/1, 9300/2, 10505/1, 10505/2, 10506, 10509, 10512, 10515, 10516, 10535, 10536, 10537 и делови парцела бр. 4158, 4159/1, 4159/2, 4160, 4161, 4162, 4163/1, 4166, 4172/1, 4174, 4175, 4176/1, 4178/1, 4182/1, 4186, 4187, 4188, 4189/2, 4189/3, 4197, 4198, 4199, 4200, 4203, 4204, 4207, 4217, 8437, 8439/1, 8439/2, 8440, 8446, 8448, 8449, 8450/1, 8452, 8453, 8454, 8455, 8456, 8459/1, 8462/1, 8463, 8464, 8465, 8469, 8474, 8475, 8486, 8490/1, 8527, 8530/1, 8530/2, 8531, 8532/1, 8533/1, 8534, 8609, 8612, 8613, 8614, 8615, 8616, 8618, 8621/1, 8624, 8626, 8627, 8630, 8643, 8644, 8645, 8648, 8651/1, 8652/1, 8660, 8662, 8664, 8666, 8667, 8668, 8669, 8671/1, 8671/2, 8671/4, 8673, 8680/2, 8684/1, 8687, 8688, 8689, 8691, 8693, 8697, 8698, 8699, 8701, 8711/1, 8716, 8718/1, 8718/3, 8718/4, 8727, 8730, 8736, 8737, 8738, 8739, 8742, 8747/2, 8749, 8754, 8756, 8757, 8759, 8768, 8769, 8770, 8772, 8775, 8776, 8795, 8797, 8799, 8800, 8802, 9218, 9227, 9228, 9229, 9231, 9234, 9235, 9239/1, 9249/1, 10423/3, 10424, 10503, 10504, 10508, 10513, 10514, 10529, 10530, 10534, 10538, 10556;

- комплекс здравствене установе: делови парцела 8797, 8799, 8800;

- образовање и култура: цела парцела број 9296;

- комплекс основне школе: целе парцеле бр. 8765/2, 8765/3, 8766 и делови парцела бр. 8768, 8769, 8770, 8772;

- комплекс предшколске установе: целе парцеле бр. 8580/2, 8587, 8589 и делови парцела бр. 8797, 8799, 8800, 8576;

- спортског парка: целе парцеле бр. 4163/2, 4164, 4165 и делови парцела бр. 4159/2, 4161, 4162, 4163/1, 4166;

- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 8556/2, 8658/3, 8709/2, 8710/2, 8711/2, 9232/3, 9236/3 и делови парцела бр. 8552, 8661, 8679, 8680/1, 8680/2, 8712/1, 8716, 8718/1, 8718/4, 9235, 9238, 9239/1;

- уређена јавна површина(сквер, урбани џеп и сл.) делови парцела бр. 8532/1, 8673, 8576 и цела парцела број 8575;

- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 8476/2, 8649/9, 8718/2, 9232/4, 9249/4 и делови парцела парцеле бр. 4163/1, 4189/1, 4189/3, 4201/1, 8443, 8459/1, 8485/1, 8529/6, 8567, 8576, 8604, 8631, 8640, 8650/1, 8651/1, 8679, 8694, 8716, 8718/1, 8754, 8762, 8779, 8782, 9228, 9291, 9295, 9304;
- мерно-регулациона станица: део парцеле број 8533/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000 важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

### 3.4.2. План нивелације

Простор обухваћен Планом има надморску висину од 76,60 до 79,50 m. Најнижи терен је у југоисточном делу око Улице Марка Миљанова и на североисточној страни око улица Патријарха Чарнојевића и Филипа Вишњића. Највиши терен је око Алмашке цркве. Преовлађујућа кота терена је 78,50 m, што задовољава услове хидротехнике. Нивелете коловоза усклађене су са постојећим тереном и постојећим улицама. Нивелете тротоара око објеката пројектоване су према нивелетима коловоза. Подужни нагиби саобраћајница су од 0,20 % до 2,20 %, а попречни нагиби коловоза 2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована кота,
- нагиб нивелете.

### 3.5. Тресе, коридори и капацитети инфраструктуре

#### 3.5.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом ограничено је: Темеринском улицом, Улицом Венизелоса, улицама Филипа Вишњића, Марка Миљанова, Милана Ракића, Марка Нешића, Ђорђа Рајковића и Алмашком улицом. Све ове улице осим улица Ђорђа Рајковића, Милана Ракића, и Марка Нешића су део примарне саобраћајне мреже града, а преко њих су поједини делови предметног простора повезани са ужим и ширим градским подручјем.

Преко Темеринске улице и Улице Венизелоса дистрибуира се највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Улице Патријарха Чарнојевића, Југ Богдана, Беле њиве и Гундулићеве обезбеђују везу овог подручја са Темеринском улицом, а преко улица Текелијине, Филипа Вишњића и Ђорђа Рајковића везу са Улицом Венизелоса.

Улица Венизелоса је у постојећем стању уједно и део Државног пута ИБ-21 (раније ознаке овог пута су биле М-21 и ИБ-13), Нови Сад – Ириг – Рума – Шабац – Коцељева – Ваљево – Косјерић – Пожега – Ариље – Ивањица – Сјеница (у даљем тексту: ДП 21) који је Планом детаљне регулације инфраструктурног коридора државног пута ИБ-21 на административном подручју града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“ број 26/17) и Планом детаљне регулације

дела инфраструктурног коридора државног пута ИБ-21 од моста на Дунаву до петље „Каћ“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 38/18) предвиђен за измештање на нову трасу.

На целој уличној мрежи осим у Улици Венизелоса, важи зона забране кретања за теретна возила.

Овај део града формиран је у време када се нису могли претпоставити савремени захтеви саобраћаја и комуналне инфраструктуре, тако да попречни профили улица имају релативно мале и променљиве ширине од 9 до 12 m. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

Највећи проблем у одвијању саобраћаја на целој уличној мрежи овог подручја представљају путнички аутомобили паркирани на коловозима и тротоарима, недостатак бициклистичких стаза, као и лоше стање саобраћајних површина (нарочито тротоара).

Скромни захтеви моторизованог саобраћаја унутар простора обухваћеног Планом не захтевају измене у систему уличне мреже, промене у трасама и њихово проширење, изузев мањих корекција у неким деловима и отварања нових деоница ради функционалнијег одвијања саобраћаја. Планирано саобраћајно решење се у највећем делу ослања на постојећу мрежу саобраћајница.

У одређеном броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, изградњу коловозног застора, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Планирају се следеће значајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- Проширење коловоза на ДП 21 (Улица Венизелоса) са постојећих 9 m и 3 саобраћајне траке на планиране две саобраћајне траке по смеру између којих ће се налазити разделно острво. Овим ће се профил овог дела ДП 21 изједначити са профилом који је већ изведен од Улице Филипа Вишњића до петље Жежељевог моста.
- У делу Улице Венизелоса (од Темеринске улице до Улице Ђорђа Рајковића) планира се режијска саобраћајница са подужним паркирањем.
- Планира се изградња бициклистичких стаза дуж Улице Венизелоса, Темеринске улице и дела Улице Павла Стаматовића.
- У циљу континуираног тока саобраћаја планира се повезивање Улице Филипа Вишњића са Улицом патријарха Чарнојевића.
- Раскрсница улица Марка Миљанова, Ђорђа Рајковића, Земљане ћуприје и Милана Ракића планира се за реконструкцију у класичну четворакраку раскрсницу.
- У блоку број 10 планира се изградња вишеетажне гараже за путничке аутомобиле (капацитета око 200 паркинг места).
- Део Улице Ђорђа Рајковића до Улице Павла Стаматовића испред „Свиларе“ се претвара у пешачку зону.
- За највећи број корисника простора планира се паркирање на сопственој парцели, у дворишту или у сутеренским, односно подрумској етажи. Број подрумских етажа није ограничен.



У графичком приказу број 3. „План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације“ у размери 1:1000 (у даљем тексту: графички приказ број 3) приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

### Паркирање

Овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу али има и нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планом се предвиђа решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима, изградњи гараже и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката.

На местима где то услови дозвољавају (осим на примарној саобраћајној мрежи), а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле, иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 3 или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа. Примарну саобраћајну мрежу у овом смислу чине улице: Темеринска, Венизелоса, Филипа Вишњића, Марка Миљанова и Гундулићева.

Такође је могућа изградња вишеетажне гараже за путничке аутомобиле (капацитет око 200 паркинг места) у блоку број 10.

### Бициклички и пешачки саобраћај

Бицикличке стазе у обухвату Плана не постоје па бициклички за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 3, или у карактеристичном попречном профилу у размери 1:100. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

## 3.5.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа профила Ø 200 mm израђена је дуж улица Темеринске и Марка Миљанова.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm израђена је у свим постојећим улицама.

У Улици Ђорђа Рајковића (северно од Гундулићеве улице) планира се изградња примарног водовода профила Ø 200 mm, и даље кроз Улицу Беле Њиве профила Ø 150 mm.

Изградњом поменутих примарних водовода знатно ће се побољшати функционисање постојећег система, и осигураће се довољне количине воде за планиране кориснике простора.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 150 mm планира се у свим новопланираним улицама, као и у деловима постојећих улица где то околна намена простора захтева, или је условљено због ширине регулације улице.

Планом се омогућава реконструкција постојеће водоводне мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће водоводне мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Потребе за технолошким водом, у сврху заливања зеленила, могуће је решити захватањем воде из подземних водоносних слојева, преко бушеног бунара.

Планирана и постојећа водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих корисника.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је 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 заједничке канализационе мреже у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа реализована је у улицама Ђорђа Рајковића и Марка Миљанова профила 2 x Ø 200/180 cm. На Подбари реализован је и нов колектор профила Ø 1400 mm у делу Темеринске улице, улица Беле Њиве, Филипа Вишњића и даље ка Улици Венизелоса.

Секундарна канализациона мрежа реализована је у свим постојећим улицама, профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm.

Постојећа канализациона мрежа, већим делом је дотрајала, што је последица старости цевовода, те се из тог разлога планира њена реконструкција.

Планирана канализациона мрежа биће у складу са нивелационим условима оријентисана ка поменутих примарним канализационим колекторима.

Планирана канализациона мрежа биће профила од Ø 250 mm до Ø 500 mm. У складу са хидрауличким прорачуном могуће је реализовати и цевоводе већих профила.

Планом се омогућава реконструкција постојеће канализационе мреже на деоницама које квалитативно и квантитативно не задовољавају планиране потребе, као и измештање дела постојеће канализационе мреже, а према планираном положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Постојећа и планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу број 5. „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода је око 76,70 m н.в.
- минимални ниво подземних вода је око 73,50 m н.в.

Правац водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад- североисток са смером пада према североистоку.

### 3.5.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије – реконструкцијом ТС 35/10 kV „Центар“ на 110/20 kV напонски ниво и реконструкцијом ТС 35/10(20) kV „Подбара“ у разводно постројење (РП) 20 kV, ова два објекта ће постати основни објекти за снабдевање овог подручја електричном енергијом. Из ТС „Центар“ и РП „Подбара“ ће полазити 20 kV мрежа каблова до постојећих и планираних дистрибутивних ТС 20/0,4 kV. Дистрибутивне ТС ће преко дистрибутивне 0,4 kV мреже снабдевати електричном енергијом потрошаче, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја обухваћеног подручја.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградити се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 6. „План енергетске инфраструктуре“, у размери 1:1000, 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 пасаж) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Постојећу надземну средњенапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и градити надземна мрежа. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

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, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом обухваћеног подручја биће решено из градског топлификационог система, градског гасификационог система и коришћењем индивидуалних топлотних извора.

Од топлане „Исток“ постоји изграђена вреловодна мрежа (преко магистралног вреловода у Косовској улици), на коју су прикључени објекти са преовлађујућим вишепородичним становањем. Са ове мреже ће се градити разделна вреловодна мрежа до свих планираних објеката вишепородичног становања.

Објекти породичног становања су прикључени на дистрибутивну гасоводну мрежу која се гасом снабдева са градске гасоводне мреже средњег притиска путем мерно регулационе станице „Подбара“. На дистрибутивну мрежу је потребно прикључити све објекте породичног становања, а алтернативно се могу прикључити и објекти вишепородичног становања (спратности до П+2+Пк). Снабдевање пословних објеката могуће је и из топлификационог и из гасификационог система, у зависности од техничких могућности и услова.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних извора уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину, као и обновљивих извора енергије.

#### Обновљиви извори енергије

На подручју у обухвату Плана постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије:

##### 1) 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 употребу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система. На објектима под заштитом дозвољено је постављање соларних система уз сагласност и услове надлежног завода за заштиту споменика културе.
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела;

##### 2) Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета

и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

### 3) (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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

#### 3.5.4. 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 осветљива 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.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм 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 и др.)

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.

#### 3.5.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање 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 паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора, даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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. 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, који омогућава независан пријем услуга радио и телевизијских програма и њихову дистрибуцију крајњим корисницима.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“ Београд.

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 станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

### 3.5.6. 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 датог у 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 предметну област.

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

### 3.6. План уређења зелених површина

Главни критеријум за одређивање услова је очување и унапређење различитих категорија постојећег зеленила. Групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, чиниће заједнички уређен зелени фонд. Како је простор обухвата Плана у процесу пренамене из породичног у вишепородично становање, посебно је угрожено постојеће зеленило на парцелама породичног становања које представља велико богатство како у квантитету и квалитету, тако и у разноликости врста. Да би сваки од стамбених блокова био амбијентално препознатљив, користити разнолик садни материјал према врсти, облику и боји крошње.

Парковска површина у блоку број 6 је озелењена минимално 70 %, а користиће се за одмор, шетњу и игру. Планира се групна садња дрвећа и шибља чинећи тако композиције налик на мале исечке из природе. Важна компонента парка су травнате површине, које могу бити формиране као декоративни травњак и травњак отпоран на гажење. У неким деловима парковске површине предвиђеним за одмор и седење треба да су заступљене и групације разноликог цвећа, перена, пузавица и сл. Ободом парка обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Са спољне стране заштитног појаса треба формирати зелене зидове, а са унутрашње стране удубљења и испупчења од вегетације различите спратности. Овај простор потребно је употпунити стазама, одмориштима, урбаним мобилијаром и са елементима дечијих игралишта.

Зеленило Трга Саве Вукосављева треба да чини парковски асортиман листопадног и четинарског дрвећа и шибља. Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати, а остатак простора допунити са младим декоративним садницама. Простор трга прекрити травњаком отпорним на гажење и украсити га цветним рунделама. Обликовање треба да је једноставно уз обезбеђивање прегледности возача.

Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. На површинама јавне намене – улицама, планира се садња листопадног дрвећа на размаку 8–10 m. Дрвореди треба формирати од квалитетних стабала, старости најмање осам година. Улице ширине 15 m и веће планирају се за дво-стране, а уже улице, за једностране дрвореди. У односу на ширину улице, треба садити одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње. Осим зеленила на травнатим површинама, планира се садња дрвећа и на поплочаним платоима, као и поставка озелењених жардинијера.

У случају да се планира паркинг простор у оквиру регулације, планирати по једно стабло на размаку од 3 или 4 паркинг места. На исти начин треба решити планиране паркинг просторе унутар блокова.

На парцелама комплекса јавних служби (основне школе, предшколске и здравствене установе) планира се хортикултурно и партерно уређење слободних површина. На овим површинама, уз потребно озелењавање, могуће је увођење и елемената партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе и сл.) до максимално 10 % површине. Парцеле треба да буду одвојене зеленим заштитним појасом од околних садржаја, који се планира са високом и ниском вегетацијом.

Уређење дела јавне блоковска површине у блоковима бр. 15 и 18 треба да се заснива на поставци високог пирамидалног дрвећа уз јужне и западне фасаде и декоративног дрвећа већих или мањих групација и шибља у унутрашњем делу блока. Потребно је оставити и отворене травнате површине за игру деце, уз пратећи мобилијар.

Зелени скверови у блоковима бр. 3, 10 и 13 могу се формирати и у виду малих урбаних џепова – места за одмор. Композицијски, то су простори покривени групацијама листопадног дрвећа декоративних форми и четинара, као и цветајућег шибља, уз потребне минималне елементе партерне архитектуре.

На парцелама осталог грађевинског земљишта, приликом уређивања слободног дела парцеле планира се озелењавање минимално 10 % неизграђеног дела парцеле,



на јавним блоковским површинама и парцелама осталог грађевинског земљишта у намени паркирања. Ове површине углавном се налазе изнад планиране подрумске или сутеренске гараже, стога се озелењавање своди на форму интензивног или полунтензивног кровног врта. Озелењени кровни врт се планира са ниским крошњастим растињем (обликоване форме са плитким кореновим системом као што су црвени јавор, лоптасти јавор, патуљаста жалосна врба, лоптасти багрем ...), засађеног у бетонским жардинијерама минимално димензија 150 cm x 150 cm x 100 cm. Неопходно засенчење места за одмор може да буде изведено помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. Препоручује се да ободни део парцеле буде неизграђен како би се према суседним парцелама формирале обликоване листопадне и четинарске вегетације, цветајућег шибља и пузавица на планираним оградама. Веће учешће зелених површина могуће је достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, односно груписању зелених површина суседних парцела.

Уз планирану вишеспратну гаражу у блоку број 10 обавезан је појас од пирамидалног дрвећа, а према озелењеним оградама парцела становања. Овакав начин уређења подразумева поред садње дрвећа и шибља и вертикално озелењавање (различите врсте пузавица).

Радне површине у блоку број 3 треба да садрже зелени заштитни појас по ободу комплекса, а декоративном вегетацијом ће се opleменити целокупни простор. На овим комплексима учешће зелених површина треба да је минимално 20 % парцеле. У циљу заштите суседног породичног становања потребно је подићи зелени заштитни појас формиран од ниске, средње и високе вегетације. Радну површину у блоку број 22 је могуће озеленети у процесу нове изградње, под условима утврђеним овим планом. Треба тежити нормативу да 20 % површине парцеле буде озелењено.

### 3.7. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на простору за који је предвиђена израда Плана, нема утврђених споменика културе.

У обухвату Плана је комплекс објеката некадашње свиларе у Косовској улици број 33 (парцела број 9296), у оквиру целине Алмашки крај у Новом Саду, која је утврђена за просторно културно-историјску целину („Службени гласник РС“, број 47/19). Индустијски објекти на овој парцели валоризовани су као објекти од вредности и уживају претходну заштиту.

У процесу претходне заштите је објекат куће – тршчаре у Улици Саве Вуковића број 38, на парцели број 9226. Објекат, саграђен 1885. године, је у добром стању и једна је од последњих тршчара у Новом Саду. Уколико објекат не буде проглашен за културно добро у законски предвиђеном року, примењују се правила уређења и грађења дефинисана Планом.

Објекти у Улици Марка Миљанова број 11 (парцела број 9306) и број 13 (парцела број 9305), су објекти под претходном заштитом, као значајни за градитељско наслеђе.

#### Мере заштите за простор и објекте:

- Задржавање свих објеката од вредности, уз могућност активирања таванског и подрумског простора,

санација и рестаурација уз задржавање аутентичне архитектонике фасаде (задржавање распореда и величине отвора), композицијом елемената фасаде и крова, и архитектонском пластиком фасаде.

- У непосредној околини ових објеката није дозвољена изградња објеката који својим волуменом, формом и наменом деградирају својства вредних објеката, или угрожавају њихову статичку стабилност.
- Очувати постојећу типологију изградње,

#### Мере заштите простора:

- Уколико се приликом грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште, археолошке предмете или остатке некрополе, неопходно је обавестити надлежну службу заштите како би се обезбедио археолошки надзор и контрола земљаних радова, према члану број 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони и 99/11 – др. закон).

### 3.8. Услови и мере заштите животне средине

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања 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 живота (становања и пословања), решавања проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

На простору у обухвату Плана заштита и унапређење квалитета животне средине спроводиће се у складу са начелима Закона 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).

У оквиру радних површина, дефинисаће се делатности које неће имати негативан утицај на становање у оквиру предметног простора, али и шире у смислу аерозагађења, загађења земљишта, производње буке и вибрација, производње отпада и сл.

Гаража за путничке аутомобиле по квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима треба да одговара функцији и капацитету. Неопходно је поштовати све техничке захтеве за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан 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 стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 88/10) 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).

### Заштита ваздуха

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13) и другим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите ваздуха подразумевају:

- успоставити мониторинг ваздуха (праћење аерозагађења реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима, као и параметрима контроле – аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди),
- планирати систем саобраћаја и каналисати га према капацитетима саобраћајница,
- предшколску установу, основну школу и пословне садржаје одвојити зеленим заштитним појасом од околних садржаја,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом,
- при изградњи објеката и паркинг места постојеће зеленило заштитити техничким мерама заштите,
- успоставити одговарајући систем управљања отпадом како би се спречило ширење непријатних мириса,
- планирати бициклистичке стазе,
- надоместити неопходне зелене површине изградњом планираног парка, озелењавањем јавних блоковских површина у што већој мери, чиме ће се побољшати микроклиматски услови предметног простора.

### Заштита вода

Заштита вода обухвата бројне активности које утичу на очување квалитета подземних и површинских вода.

Неопходно је поштовати Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон) и друге прописе 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 упуштати у отворене канале атмосферске канализације, околне површине и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативне површине, паркинзи и сл.), пре испуста у реципијент, предвидети одговарајући предtretман (сепаратор уља, таложник). Квалитет ефлуента мора обезбедити одржавање II класе воде у реципијенту, а у складу са важећом законском регулативом.

### 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). Неопходно је примењивати следеће мере заштите:

- спречити неконтролисано одлагање отпада,
- у току извођења радова инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта.

### Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити 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.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11 и 7/14).

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- за сакупљање секундарних сировина обезбедити специјалне контејнере за прикупљање различитих врста отпада (папир, стакло, пластика, метал),
- смањење количине отпада на извору,
- планирање постављања подземних посуда за сакупљање отпада (подземних контејнера) и др.

Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микро локацији која не би требала да угрози приступ подземно постављеној инфраструктури, корењу високог зеленила или да функционално и визуелно угрози квалитет јавних простора.

### Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а колико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животnoj средини у складу са Законом о заштити од буке у животnoj средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животnoj средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животnoj средини у складу са прописима,
- дуж саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас, чија је функција редукација буке,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

### Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског 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 материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и 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:

- откривање 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,
- означавање извора нејонизујућих зрачења и зоне опасног зрачења на прописан начин,
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења и др.

Ради заштите од јонизујућег и нејонизујућег зрачења неопходно је поштовати следећу законску регулативу:

- Закон о радијационој и нуклеарној сигурности и безбедности („Службени гласник РС“, бр. 95/18 и 10/19).
- Закон о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09),
- Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 104/09).

### Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених природних добара.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаaska, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### 3.9. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

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 и сл.).

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

### 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, напуштени тунели и друго.

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи, према важећим прописима.

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

### Мере заштите од земљотреса

Подручје Града Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ“, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

### Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) и осталим прописима који регулишу ову област.

### Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распооређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

### Мере заштите од ратних дејстава

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

### 3.10. Услови за несметано кретање и приступ

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба 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).

### 3.11. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске 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.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, 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.

## 4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

#### 4.1.1. Правила грађења за објекте и комплексе јавне намене

##### Предшколска установа

Планира се комплекс за намену предшколске установе у Улици Ђорђа Рајковића, на грађевинској парцели која ће се формирати од катастарских парцела бр. 8576, 8580/2, 8587 и 8589.

Максимална спратност свих објеката је до П+1+Пк, с тим да се у поткровној етажи планирају само садржаји администрације или помоћне просторије. Уместо поткровне етаже, може се формирати повучена етажа пуне висине на 60 % површине основног хоризонталног габарита. Индекс заузетости парцеле је максимално 40 %, саобраћајне, манипулативних и површина за паркирање је приближно 10 %, уз могућност одступања до 5 %. Зелене површине заузимају минимално 30 % површине парцеле.

Приликом димензионисања објекта комплекса предшколске установе, неопходно је тежити односу површина комплекса и објекта по детету буде минимум 25 m<sup>2</sup>, од тога је потребно обезбедити најмање 3 m<sup>2</sup> озелењене површине. Површина објекта по детету је од 6,5 до 8 m<sup>2</sup>.

Задржава се постојећи приземни објекат број 1 уз северну међу парцеле број 8589, у делу или у потпуности. Планира се реконструкција и адаптација објекта како би се прилагодио потребама предшколске установе. Обавезно се задржава изглед уличне фасаде, нагиб и начин обликовања крова. Могуће је формирање поткровне етаже у објекту број 1.

Изградња и/или доградња других објеката је могућа до планираног индекса заузетости парцеле. Објекти комплекса могу бити изграђени као слободностојећи, а препоручују се у прекинутом низу. Кров нових објеката се формира као кос или као раван, односно са малим нагибом. Коси кровови се формирају са нагибом око 33° са налитком до максимално 50 cm висине, са осветљењем вертикалним или полеглим кровним прозорима до 50 % површине крова. Раван, или кров малог нагиба до максимално 10°, формира се као непроходан.

Могућа је фазност реализације, па је прва фаза планирана на парцели број 8589, односно реконструкцијом постојећег објекта број 1.

Партерно и хориткултурно уређење се планира према следећим правилима:

- формирати појас заштитног зеленила према околним парцелама и улици,
- за игру деце потребно је поставити игралиште са подним засторима од меких материјала (трава, песак, тартан) и справама за игру безбедним и прилагођеним предшколском узрасту,
- комплекс обавезно мора бити ограђен комбинованом оградом максималне висине 180 cm (парпетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограда транспарентан),
- паркирање за запослене, до максимално 5 паркинг места, се планира у оквиру парцеле, а за кориснике искључиво у регулацији улице.

Предуслов за реализацију целине комплекса је израда урбанистичког пројекта. Могућа је фазност реализација, а не условава се формирање планиране грађевинске парцеле, у првој фази.

##### Основна школа

Планира се задржавање Основне школе „Иван Гундулић“ на грађевинској парцели која се образује од парцела бр. 8765/2, 8765/3, 8766, 8768, 8769, 8770 и 8772. Коначним формирањем парцеле ће се испунити стандард од минимално 15 m<sup>2</sup> слободног простора по ученику. Слободни простор ће се партерно и хортикултурно уредити.

Објекат основне школе је у претходном периоду проширио капацитете претходно планираним доградњама и надоградњама. Могућа је надоградња и других делова школског објекта спратности до П+2, осим на објекту физкультурне сале. Предуслов за реализацију је провера статичких могућности конструкције за надоградњу. Надограђени делови објекта морају бити обликовно усаглашени са постојећим. Могућа је санација, адаптација, реконструкција постојећег објекта. Кров се формира као раван или малог нагиба до максимално 10°.



Уклањањем свих постојећих објеката на непосредно суседним парцелама на планираној парцели комплекса школе, коначно ће се формирати двориште објекта и обезбедити задовољење стандарда неопходне слободне површине по ученику. Озелењавање парцеле је планирано у северном и источном делу, према Текелијиној улици и Улици Беле њиве, односно уз источни обод комплекса, према објектима планираним за намену вишепородичног становања и општеградског центра. Могућа је санација, адаптација и реконструкција постојећег партера и спортских терена, односно изградња нових, северно од постојећег терена. Могућа је изградња мање трибине уз северни обод парцеле.

### **Здравствена установа**

Здравствена установа је планирана на грађевинској парцели која се формира од парцела бр. 8797 и 8789, у Улици Југ Богдана.

Планира се изградња новог објекта спратности до П+2 (раван кров). Индекс заузетости је до 30 %. Остатак парцеле чине саобраћајне и манипулативне површине око 10 % и партерно и хортикултурно уређена зелена површина на минимално 40 % површине парцеле.

Према параметрима, објекат здравствене установе мора бити минималне бруто површине 1200 m<sup>2</sup>.

Објекат се планира као слободностојећи или у прекинутом низу, који се формира уз источну међу парцеле здравствене установе, уз део парцеле број 8795.

Потребно је обезбедити пет паркинг места.

Парцела мора бити ограђена комбинованом оградом максималне висине 180 cm (парапетни део може бити максимално 60 cm висине, док је остатак ограде транспарентан). Ограда према Улици Југ Богдана може бити потпуно транспарентна, висине 180 cm. Препоручује се да приступ зеленој површини здравствене установе буду омогућен корисницима, у дневном режиму.

### **Високо образовање и култура**

За ову намену је планиран комплекс објеката некадашње свиларе на парцели број 9296, у Косовској улици број 33. Парцела комплекса се задржава без промене.

Комплекс је намењен високом образовању (Академија уметности у Новом Саду) и култури (Културна станица „Свилара“). Комплекс се налази у обухвату просторно културно-историјске целине Алмашки крај у Новом Саду.

Спратност је П – ВП+Г+1 (раван кров), односно до П+2 (раван кров) у зони према Косовској улици. Задржавају се објекти некадашње фабрике уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, али и замене према посебним условима надлежне службе заштите. У оквиру високог приземља објеката могућа је изградња галерија до 50 % површине основе. Постојећи равни кровови могу бити непроходни или проходни, па се излаз на кров, у виду кровне кућице, планира до 15 % површине крова.

Планира се могућност доградње дела зоне културне станице, у виду приземног анекса у функцији ветробрана. Планира се могућност изградње уличног тракта објекта, у зони према Косовској улици, спратности од ВП (раван кров) до П+2 (раван кров), према графичком приказу број 3. Планирани објекат уз Косовску улицу може имати сутеренску

или подрумску етажу. Висина етажа може бити повећана, у складу са потребама одржавања наставе Академије.

Планира се могућност додатно уређења платоа у северозападном углу парцеле, испред улаза у културну станицу, који је у намени отвореног дела културне станице. Плато је у претходном периоду уређен, а могуће нове интервенције подразумевају постављање скулптура, чесме и додатно озелењавање.

За све планиране интервенције и за реализацију садржаја, неопходни су услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### **Јавни простори**

Јавни простори су мали по броју и величини. Осим простора у регулацији улица, планирана је парковска површина у блоку број 6, плато у делу Улице Ђорђа Рајковића, делови јавних блоковских површина и неколико мањих зелених скверова.

Могућности за уређење јавних простора у оквиру регулације улица су веома лимитирани и углавном се односе на пешачке површине. Ове просторе је потребно додатно озеленети, према условима у пододељку 3.6.

Начин уређења парковске површине у блоку број 6 дефинисан је у пододељку 3.6.

Уређени пешачки плато у блоку број 21, на површини јавне намене у делу Улице Ђорђа Рајковића од Улице Марка Нешића до Улице Павла Стаматовића, је у режиму пешачке зоне и планира се за партерно и хортикултурно уређење, према графичком приказу број 3. Учешће зелених површина мора бити минимално 15 % укупне површине. Партерно уређење је неопходно ускладити са већ уређеним двориштем испред Културне станице „Свилара“ са којим формира исту функционалну и обликовну целину. Начин уређења простора треба да узме у обзир колски приступ објекту Академије уметности, који се повремено користи. Задржава се постојећи дрворед.

Трг Саве Вукосављева је у функцији зеленог сквера. Планира се додатно озелењавање овог простора. Поплочање простора се планира максимално на 10 % површине трга. Приступ тргу се може обезбедити денивелисаним пешачким прелазима.

Задржава се начин уређења јавне блоковске површине у јужном делу блока број 18. У северном делу ове површине планира се паркинг, према графичком приказу број 3. Могуће је додатно озелењавање простора.

Зелени скверови, у функцији урбаних џепова, планирани су и у блоковима бр. 3, 10 и 13. Начин њиховог уређења је дефинисан у пододељку 3.6.

Јавни простори условно обухватају и парцелу намењену здравственој установи у Улици Југ Богдана. Могућност јавног коришћења овог простора, у режиму дневног коришћења, знатно би допринела квалитету свакодневног живота становника Подбаре. У том циљу планира се његово озелењавање

На свим јавним површинама могуће је постављање јавних чесми.

Скулптуре се могу постављати на јавним површинама Трга Саве Вукосављева и у планираном парку. Препоручује се да се формат скулптуре прилагоди величини простора.

#### 4.1.2. Правила грађења за објекте осталих намена

##### 4.1.2.1. Општа правила грађења

*Правила грађења за објекте у намени вишепородичног становања средњих и великих густина, општеградских и линијских центара*

Задржавају се постојеће грађевинске парцеле, односно формирају се нове према посебним правилима и графичком приказу број 3. Предуслов за формирање грађевинских парцела је излаз на површину јавне намене, па је обавезно обједињавање парцела које немају излаз на јавну површину са оним парцелама које имају. У случају неусаглашености са описом планиране парцелације, важи графички приказ.

У зонама намењеним вишепородичном становању средњих и великих густина, поред намене становања, могуће намене су пословања (канцеларијски простор у домену кварталних услуга) и здравствене намене (медицинске и стоматолошке ординације). Не планира се формирање локала у приземној етажи објекта.

У зонама намењеним општеградским и линијским центрима, објекти су стамбено-пословне, пословно-стамбене и пословне намене. Обавезна намена приземља уличних дела стамбено-пословних и стамбених објеката су локали намењени пословању, трговини, култури и друго. Становању је намењено 30–70 % површине објеката.

Регулациона и улична грађевинска линија се по правилу поклапају.

Начин изградње је у непрекинутом или прекинутом низу.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања поткровне етаже и крова.

Дефинисане зоне планиране изградње су истовремено и максимални габарити објеката, а могућа су одступања до 5 %. Нови објекти, односно ширина нових објеката, се по правилу усклађује са габаритом постојећих непосредно суседних објеката, односно како су дефинисани на графичком приказу број 3.

Планира се могућност изградње подрумске или сутеренске етаже испод целог или дела објекта, уз стварање услова обезбеђења од влаге и подземних вода. Подрумска или сутеренска етажа може бити намењена паркирању возила, техничким и помоћним просторијама. Зона изградње подрумских етажа за намену гаража је могућа испод целе парцеле, уз обавезу обезбеђења услова за формирање прикључака на водове комуналне инфраструктуре и озелењавања, у складу са условима дефинисаним у подтачки 3.5.1. „Саобраћајна инфраструктура“. Због планираних капацитета, обавезна је изградња гаража испод целе парцеле на оним локацијама које су означене на графичком приказу број 3, а могућа је на свим другим парцелама, како би се задовољили услови паркирања возила.

У објектима који се планирају за задржавање, могућа је санација, адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања објеката.

До реализације планских правила, односно до привођења намени, на постојећим објектима могућа је санација, адаптација, реконструкција и друге мере текућег одржавања.

Не планира се изградња дворишних објеката.

Предуслов за изградњу нових објеката је рушење свих објеката на грађевинским парцелама.

За приступ дворишном делу парцеле формирају се пасажима. Колски пасажима су димензија 3,5 са 4 м, односно могу бити и нижи, према условима надлежних служби комуналне инфраструктуре и противпожарне заштите. За колске пасаже који повезују две јавне површине обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Минимална стамбена јединица је нето површине 26 м<sup>2</sup>.

Просечна величина стамбене јединице је минимално 60 м<sup>2</sup> нето.

Могуће је формирање пословног простора у приземљу објеката.

Могућа је промена намене стамбених у пословне јединице искључиво у приземној етажи, односно није могућа на спратним етажама и поткровљу.

Могуће је укупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица, без ограничења.

На новим објектима планира се могућност формирања еркера ширине 1,2 м на уличним фасадама објеката на 50 % површине фасаде само у улицама и на трговима довољно широког попречног профила, у Улици Венизелоса, Темеринској, улицама Филипа Вишњића, Гундулићевој (од броја 27 до 35), Јаше Игњатовића, Павла Стаматовића, Марка Миљанова и на Тргу Саве Вукосављева. Препусти на уличним фасадама се планирају на објекту на углу улица Марка Миљанова и Косовске. Препусти ширине 1,2 м, су могући на дворишним фасадама. У свим другим деловима плана, објекти могу да имају препусте до 0,5 м у циљу формирања архитектонске фасадне пластике. Препусте у дворишним фасадама није могуће пројектовати ако је удаљење до границе суседне парцеле мање од 4 м.

Препусти се не планирају на дворишним крилима планираних објеката у Гундулићевој улуцу 27 (парцела број 8687) и 31 (катастарске парцеле бр. 8689 и 8691), због релативно мале ширине планираних грађевинских парцела. Могуће је планирати лође на свим фасадама планираних објеката.

Планирају се равни, односно кровови малог нагиба (до 10°), коси кровови са нагибом око 33° и лучни (цилиндрични) кровови.

Поткровље се може формирати као повучена етажа, у складу са пројекцијом назитка од 1,6 м, тако да се обавезно формира низ наткривених лођа. Изнад овако обликованог поткровља планира се плитак кров малог нагиба (до 10°).

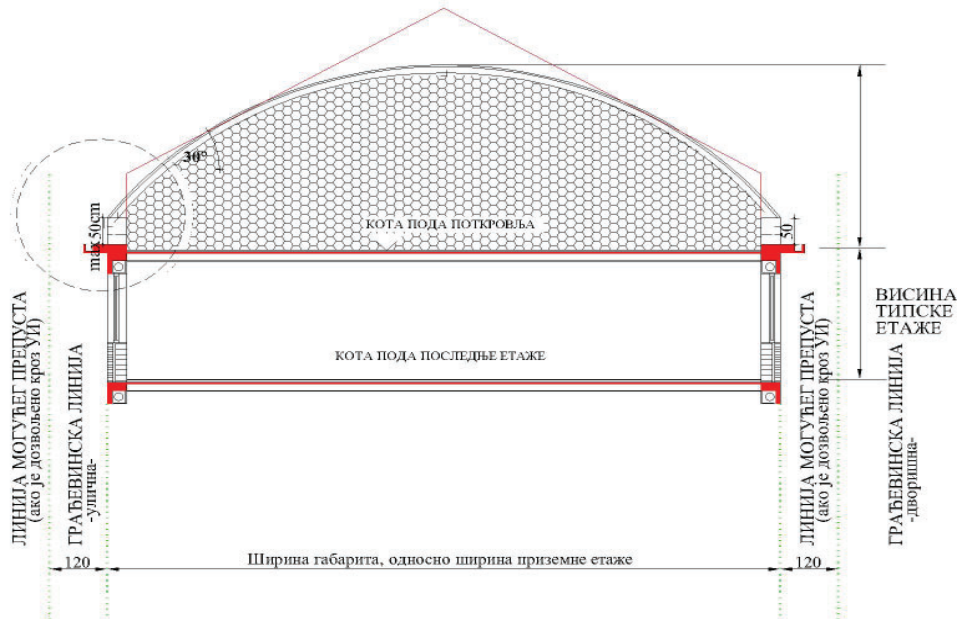
Могуће је формирање поткровља испод косог или лучног крова, са назитком до 50 см, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. У оквиру поткровне етаже косих и лучних кровова могуће је формирање и другог нивоа, у форми дуплекса, ако висина простора то дозвољава. Обавезно је формирање косог крова у делу Алмашког краја, у Текелијиној улици јужно од Гундулићевој, улицама Коче Коларова, Саве Вуковића и Алмашкој.

Објекти планирани са равним кровом, према графичком приказу број 3, могу имати раван кров или кров малог нагиба на делу или на целој површини основе, без могућности формирања поткровне етаже. Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Кровови малог нагиба се планирају као непроходни. На равном крову је могуће формирати излаз у виду кровне кућице, за намену степенишне комуникације и пратећих просторија. Максимална површина кровне кућице је до 15 % површине основе. Санација

постојећих равних кровова је могућа променом постојећег покривача или изградњом конструкције плитког крова нагиба до  $10^\circ$ .

Лучни (цилиндрични) кров се планира са назитком највише 50 см, а осветљење извести полеглим кровним прозорима на уличној, односно полеглим и/или вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. Радијус крова се утврђује у односу на ширину габарита објекта, унутар пројекције попречног пре-

сека косог крова, према Скици: „Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек“. У оквиру овако обликоване поткровне етаже планирају се највише два корисна нивоа. На угаоним парцелама објеката са лучним крововима, у зони угла, уместо поткровне етаже могуће је формирати повучени спрат повећане висине, до највише коте (стреле) лука. Повучени спрат је покривен равним или кровом малог нагиба. У оквиру повећане спратне висине могуће је формирати максимално два корисна нивоа.



Скица: Начин формирања лучних кровова – карактеристични пресек.

Не планирају се мансардни кровови на новим објектима.

Пад свих кровних равни је обавезно према фасадама. Ако је објекат на угаоној локацији, коси кров се формира са падом према обе уличне фасаде, односно није могуће формирање забата.

Формирање атике је могуће до максимално 1 m висине од коте међуспратне конструкције.

На етажи поткровља могу се планирати препусти, терасе, балкони и лође.

Висина пода приземља за нестамбене садржаје је максимално 20 см изнад нивелете терена, односно максимум 120 см за стамбене садржаје.

На свим фасадама постојећих и планираних објеката није могуће формирање отвора стамбених просторија на удаљењу мањем од 2,5 m од граница суседне парцеле грађевинског земљишта осталих намена.

Акцентовање угоне зоне објекта је могуће само обликовањем фасаде.

Могуће је ограђивање парцела комбинованом, зиданом и транспарентном оградом. Укупна висина ограде не може бити већа од 180 см, а зидани део ограде је максимално висок 90 см.

Приликом изградње објеката у непрекинутом низу, на новом објекту се оставља светларник исте величине или већи, и симетричан светларнику постојећег објекта.

Могућа је изградња подрумских и сутеренских етажа уз обавезне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода, у случају кад то природни услови захтевају.

Сви планирани објекти морају обавезно обезбедити паркинг простор у оквиру парцеле објекта, по правилу: једна стамбена јединица – једно паркинг место, а за пословне просторе – једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> нето површине. Број стамбених и пословних јединица планираних објеката не сме бити већи од броја обезбеђених гаражних или паркинг места на грађевинској парцели. Неопходан број паркинг и/или гаражних места се може обезбедити у сутеренској, односно подрумској етажи објекта, у приземљу дворишног дела објекта, у дворишном, неизграђеном делу парцеле, односно у подрумском нивоу неизграђеног дела парцеле. Број подземних етажа није ограничен. Изградња гараже у подруму објекта или подрумске етаже испод неизграђеног дела парцеле се не планира уколико се број неопходних паркинг места обезбеди у приземној етажи, односно дворишном делу парцеле. Дворишни објекти других намена се не планирају. Приступ сутеренским и подрумским етажама се планира кроз колски пасаж, односно директним приступом рампом или ауто лифтом, у оквиру



парцеле корисника. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама се одређује у пројекту објекта.

Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели и рачунају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индексе.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Задржавају се постојећи дворишни, приземни објекти намењени гаражама, односно не планирају се нови објекти у овој намени.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 10 % озелењене, односно хортикултурно уређене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у пододелу 3.6. Уколико се испод неизграђеног дела парцеле не планира подрумска етажа, попљочавање дворишног дела парцеле је обавезан перфорираним плочама.

Због посебног урбанистичко-архитектонског значаја за историјски амбијент Подбаре, задржавају се објекти у улицама Југ Богдана број 1, Марка Миљанова бр. 11 и 13. Планира се очување уличне фасаде објеката са свим елементима и декорације фасаде, облика крова и кровног покривача. У случају промене намене тавана у поткровље, задржава се постојећи волумен и приближан нагиб кровних равни, осветљење је полеглим кровним прозорима на уличној, односно вертикалним кровним прозорима на дворишној фасади објекта до 50 % површине крова. У оквиру ових грађевинских парцела, други објекти се могу заменити у истим габаритима, уз могућност формирања поткровља у нагибу крова. Кровови се формирају без назитка, а осветљење се планира полеглим кровним прозорима.

#### 4.1.2.2. Посебна правила уређења и грађења

##### **Урбанистичка целина број 1 (Линијски центар уз Темеринску улицу и Улицу Венизелоса)**

Урбанистичка целина број 1 обухвата делове блокова бр. 1, 2, 4, 7, 9 и 14. Целина обухвата грађевинске парцеле према Темеринској улици и зоне изградње објеката према Улици Венизелоса, према графичком приказу број 2. „План намене земљишта“ у размери 1:2500 и графичком приказу број 3.

У оквиру ове целине, површина јавне намене саобраћајнице Улице Венизелоса се спроводи на основу овог плана и Плана генералне регулације (локалитети бр. 6 и 8), према графичком приказу број 3.

##### **Линијски центар**

Целина је намењена линијском центру, односно пословању, трговини, угоститељству и другим централним функцијама и вишепородичном становању. Како је ова целина оријентисана на прометне градске саобраћајнице, у свим објектима и деловима објеката оријентисаним према саобраћајницама, обавезно је планирати пословне локале на уличним фасадама, а предност треба дати централним функцијама.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Обавезна је пословна намена целог објекта на углу Темеринске улице и Улице Венизелоса, на грађевинској парцели састављене од делова парцела бр. 4203 и 4204.

Дужина дворишног крила објекта у Темеринској 38 (парцела број 8762) се планира до замишљеног продужетка границе предметне, са непосредно суседном јужном парцелом број 8761, према графичком приказу број 3.

На планираним грађевинским парцелама у Улици патријарха Чарнојевића бр. 3, 5 и 7, могућа је изградња два објекта намењена вишепородичном становању, уз обавезну изградњу подрумске етаже испод целе парцеле намењену гаражирању возила корисника.

У Улици Венизелоса, колски приступи објектима планирају се из режијске саобраћајнице и/или посредно, из Улице патријарха Чарнојевића. Колски приступ угаоним грађевинским парцелама уз Темеринску улицу је по правилу из бочних улица.

##### **Урбанистичка целина број 2 (Вишепородично становање Подбаре)**

Урбанистичка целина број 2 обухвата блокове бр. 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 19 и 22, и делове блокова бр. 1, 2, 4, 7 и 9. Целина је намењена општеградским центрима, вишепородичном становању средњих густина, основној школи, предшколској установи, здравственој установи, вишеспратној гаражи, радној површини, уређеној јавној површини (зелени сквер, урбани чеп и сл.), парковској површини и трансформаторским станицама.

У оквиру ове целине, парцеле намењене вишепородичном становању великих густина (локалитети бр. 16 и 18) и вишепородично становања средњих густина (локалитет број 7) се спроводи на основу овог плана и Плана генералне регулације, према графичком приказу број 3.

##### **Општеградски центар**

Зона је намењена општеградском центру (централне функције из домена пословања, трговине, услуга и друго) уз Гундулићевој улици и Улици Јаше Игњатовића. Намена објеката је стамбена и стамбено-пословна. Обавезно је планирати пословне локале на уличној фасади објеката.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3. Планирана је корекција попречног профила улица, повлачењем регулационо – грађевинске линије унутар блока, према графичком приказу број 3 и графичком приказу број 4. „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:1000.

Планирана је изградња објеката на планираним грађевинским парцелама у прекинутом и непрекинутом низу. Обавезно је формирање фасада на последњем објекту низа, а падови кровних равни се морају оријентисати према свим фасадама објекта.

Задржава се постојећи објекат у Гундулићевој улици бр. 1-3 (парцела број 8764) са изведеним посебним правилима обликовања поткровне етаже.

Обавезно је решавање паркирања и гаражирање возила у оквиру свих парцела према параметрима утврђеним општим правилима.



### **Вишепородично становање средњих густина**

Намена зоне је вишепородично становање уз могућност пословања у форми канцеларијског простора (за различите врсте услуга из домена кварталних услуга) и за намену здравства (медицинске и стоматолошке ординације). Могућа је и искључиво пословна намена за објекте спратности Су+П+2+Пк, у Улици патријарха Чарнојевића бр. 3, 5 и 7.

Планирана парцелација је дефинисана на графичком приказу број 3.

Планира се изградња објеката на планираним грађевинским парцелама, у прекинутом и непрекинутом низу како би се формирали блокови ивичне изградње.

На објектима у Улици Ђорђа Рајковића број 28 (парцела број 8604) и у Улици Беле њиве број 34 (парцела број 8607), планира се формирање поткровља са лучним кровом са назитком од 50–160 см, с тим да ката темена лука не буде виша од горње коте атике формиране на објекту у Улици Ђорђа Рајковића број 30 (катастарске парцеле бр. 8608/1 и 8608/2). На парцелама бр. 8607 и 8604 је могуће и формирати повучену последњу етажу пуне спратне висине, са повлачењем од минимално 1,5 м. На катастарским парцелама бр. 8608/1 и 8608/2 планирани објекат има плитак кров, сакривен иза атике, максималне висине 1 м од коте међуспратне конструкције. Подрумска етажа је планирана испод површине целе парцеле изузев јужног дела парцеле 8604 ширине минимално 1 м планираног за пролаз електроенергетских водова. У случају изградње испод целе парцеле мора се на делу изван габарита објекта испоштовати нивелета терена. Изван зоне изградње могуће је планирати изградњу аутолифта за подземну гаражу. Обавезно је озелењавање парцеле према општим правилима.

На парцели на углу улица Косовске и Павла Стаматовића (парцела број 8560), планира се индекс заузетости од 100% на нивоу сутеренске и приземне етаже, а обавезно је повлачење свих спратних етажа на северној фасади за 2,5 м, према графичком приказу број 3.

Ширина уличног тракта планираног објекта у Улици Беле њиве 29 (парцела број 8638) се усклађује са ширином непосредно суседног постојећег уличног тракта објекта у Улици Беле њиве 31 (парцела број 8640).

Обавезно је решавање паркирања и гаражирање возила у оквиру парцела, према параметрима утврђеним општим правилима.

Планирају се два колска приступа парцелама између Вензелосове и Улице патријарха Чарнојевића, али је могуће само један колски приступ, ако су задовољени сви услови.

Обавезно је озелењавање минимално 15 % површине парцеле.

### **Радна површина**

Зона је намењена пословању у домену комерцијалних делатности, претежно за услужне садржаје, са пратећим административним, складишним и техничким просторима.

Планирана парцелација је приказана на графичком приказу број 3.

Задржавају се постојећи објекти спратности ВП – П+1, уз могућност санације, адаптације и реконструкције постојећих објеката у циљу текућег одржавања, побољшавања квалитета и перформанси објеката и унутрашње поделе простора. Могуће је уклањање објеката

уколико нису задовољени услови противпожарне заштите објекта и зоне у целини.

Планира се могућност замене објеката по ободу зоне, уз Косовску улицу и Улицу Павла Стаматовића, спратности до По+П+2 (раван кров). Објекте у унутрашњости парцеле је могуће заменити новим, исте спратности. Приликом замена постојећих и изградње нових објеката неопходна је примена мера заштите објеката од пожара.

Предуслов за замену објектима више спратности је решавање паркирања у оквиру парцеле, према параметру једно паркинг место на 70 м<sup>2</sup> бруто површине простора. У том циљу, планира се изградња подрумских етажа.

Могуће је ограђивање парцеле, према општим правилима.

### **Вишеспратна гаража**

Објекат је планиран за гаражирање возила на парцели број 8675 и деловима парцела бр. 8662, 8664, 8673 и 8679. Парцела је планирана као грађевинско земљиште осталих намена. Објекат је спратности до Су+П+2 (3) са равним кровом. Планира се могућност паркирања возила на равном крову објекта, на делу или на целој површини. Над равним кровом се може формирати надстрешница, али је уместо ње, могуће и постављање фотонапонских панела.

Услови за изградњу објекта гараже утврђени су у подтачки 4.2.1. „Услови за реализацију саобраћајних површина“.

### **Урбанистичка целина број 3 (Породично становање и радне површине уз Улицу Филипа Вишњића)**

Урбанистичка целина број 3 обухвата блок број 3.

Целина је намењена породичном становању и радним површинама.

### **Породично становање**

Породично становање је планирано на парцелама уз североисточну регулацију Улице Филипа Вишњића. У оквиру породичног становања, могућа је намена пословања, из домена кварталних услуга.

Задржава се постојећа парцелација, уз припајање парцела које немају приступ са површине јавне намене, онима које имају.

Задржавају се постојећи објекти у Улици Филипа Вишњића бр. 30, 34, 42 и 44, а изградња нових је могућа фазном заменом, према условима утврђеним овим планом. Планирана спратност нових објеката је до Су+П+1+Пк. Изградња нових објеката је планирана у оквиру зоне изградње, а могућа су одступања унутар зоне, уз поштовање грађевинских линија. Нови објекти се могу формирати као двојни, у прекинутом и непрекинутом низу. Могуће је формирања колских пасажа. У случају замене објеката који су планирани за задржавање, важе сва правила утврђена овим планом за изградњу нових објеката. Сутеренска или подрумска етажа није обавезна, али се препоручује.

Могућа је санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката у истом габариту и исте спратности. Могућа је и замена објеката према општим и посебним условима дефинисаним Планом.

Зона изградње нових уличних објеката, широка 12 м, је дефинисана уличном грађевинском линијом повученом за 5 м у односу на регулациону, и дворишним грађевинским

линијама, према графичком приказу број 3. Планирана спратности објеката је до П+1+Пк. Могућа је изградња и/или доградња помоћних објеката у дворишту, спратности до П+Пк, без формирања назитка. Укупни индекс заузетости парцела је до 35 %. Обавезно је озелењавање парцела према комплексима намењених пословању.

Поткровље се формира са назитком максималне висине до 30 см, а осветљење је полеглим кровним прозорима са уличне, односно полеглим или усправним до 50 % површине крова на дворишној фасади.

#### **Радне површине**

Радна површина је намењена пословању из домена сервисних услуга и пратеће делатности из комерцијалног и комуналног сектора, услужних и производних садржаја и сл. Планирана спратност објеката је ВП – П+2. Објекти могу имати подрум или сутерен.

#### *Комплекс фирме „Agrohim & Kemoimpex“*

На парцели број 8529/6, на којој је у претходном периоду реализован објекат за дневну негу и технички преглед возила спратности П+1, планиран је и нови, у намени мулти-модалне хале за складиштење аутоделова и других сличних садржаја везаних за аутоиндустрију, спратности ВП+1. На слободном делу парцеле, планиране су интерне саобраћајне и манипулативне површине, односно зелене површине у функцији заштитног појаса зеленила, које чини ниско, средње и високо растиње.

Ова целина ће бити коначно формирана реализацијом мултимодалне хале. Могућа је санација, адаптација и реконструкција објеката до индекса заузетости до 40 %. У случају потребе за већим изменама за уређење овог комплекса, обавезна је израда новог урбанистичког пројекта.

У случају промене намене простора могућа је реализација искључиво пословних садржаја спратности до П+2, заузетости до 40 %, на јединственом комплексу. Реализација планираних параметара могућа је изградњом новог објекта или реконструкцијом, доградњом и надоградњом постојећих.

#### *Станица за снабдевање горивом*

Станица за снабдевање горивом на парцели број 4157/2 је реализована у претходном периоду, али могућа су проширења садржаја комплекса у оквиру постојеће парцеле. Нови садржаји могу бити у домену проширења капацитета и пратећих садржаја (перионица аутомобила и друго). Планира се могућност изградње нових објеката спратности П (раван кров). Максимални индекс изграђености парцеле је 40 %.

Обавезно је озелењавање парцеле уз југозападни и југоисточни обод, минимално 20 % површине.

За нову изградњу неопходна је разрада урбанистичким пројектом.

#### *Други комплекси*

Планира се формирање комплекса пословања у западном делу блока број 3, у оквиру предвиђених намена.

Парцела комплекса се формира према графичком приказу број 3.

Планира се изградња објеката спратности до П+2 (раван кров), а индекс заузетости парцеле је максимално 40 %.

Обавезно је озелењавање парцеле минимално 20 %. Зелене просторе треба груписати уз западни и југозападни обод парцеле, према блоковима бр. 2 и 6.

Приступ парцели је могућ из Улице Венизелоса, али предност треба дати приступу из планираног продужетка Улице Филипа Вишњића.

Предуслов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Задржава се парцела број 4157/5, у оквиру планираних намена. Задржава се постојећи објекат, а могућа је његова замена или надоградња до спратности П+1 (раван кров). Могућа је и доградња објекта до максимално 40 % површине парцеле, под условом детаљније разраде урбанистичким пројектом. Озелењавање парцеле је планирано на минимално 15 % површине.

#### **Урбанистичка целина број 4 (Део Алмашког краја)**

Урбанистичка целина број 4 обухвата блокове бр. 15, 16, 17, 18, 20 и 21 и део блока број 14.

Целина је намењена вишепородичном становању великих и средњих густина, породичном становању, општеградском центру, високом образовању и култури.

Осим појединачних парцела у Гундулићевој, Косовској и Улици Јаше Игњатовића, ова целина је просторно завршена.

#### **Општеградски центар**

У овој намени планирају се објекти на грађевинским парцелама у улицама Гундулићевој, Косовској и у Улици Јаше Игњатовића, са обавезом формирања сутеренске односно подрумске етажне, према графичком приказу број 3.

У блоку број 18, након формирања парцеле заједничке блоковске површине, могућа је пренамена пасажа објеката у пословни простор, у објекту у Улици Јаше Игњатовића број 6а, на парцели број 9236/1.

#### **Вишепородично становање великих густина**

Поред постојећих објеката који се задржавају у оквиру ове намене, планирана је изградња нових објеката у делу блокова бр. 15, 17 и 21, према графичком приказу број 3.

У делу блока број 17 планирана је изградња објекта на углу Гундулићеве улице и Улице Саве Вуковића, спратности до Су+П+4+Пк, уз могућност формирања дуплекс станова. Планирани објекат мора имати усклађене висинске коте слемена и нагиба кровних равни као непосредно суседни објекат у Гундулићевој улици број 44.

У оквиру блока број 21, планирана је изградња објекта спратности Су+П+Мез+5+Пк - Су+П+Мез+7, последње ламеле стамбено – пословног комплекса, на углу улица Косовске и Марка Миљанова. Обавезно је формирање јединствене грађевинске парцеле од парцела бр. 9292, 9293/1 и 9293/2 и 9291, према графичким приказима бр. 3 и 4.

Обавезно је решавање паркирања у сутеренским и/или подрумским етажама према графичком приказу број 3, односно према општим правилима.

У оквиру заједничких блоковских површина у блоковима бр. 15, 16 и 18 планирана је намена паркирања. Планирано је озелењавање заједничких блоковских површина према правилима дефинисаним у пододелуку 3.6, и према гра-

фичком приказу број 7. „План уређења зелених површина“, у размери 1:1000.

#### **Вишепородично становање средњих густина**

У овој намени, поред постојећих објеката који се задржавају, планирана је изградња објеката спратности од Су+П+2+Пк до Су+П+3+Пк, у деловима блокова бр. 14, 15, 17 и 21.

Обавезно је решавање паркирања у сутеренским и/или подрумским етажама према графичком приказу број 3, односно према општим правилима.

Планира се изградња објекта спратности Су+П+3+Пк на парцели број 9297 у Косовској улици број 35. Објекат гараже, спратности П (раван кров) планира се у дворишту парцеле број 9295, у Косовској улици број 31.

#### **Породично становање**

За ову намену планирани су делови блокова бр. 16 и 17.

Како су у овој намени објекти који припадају корпусу градитељског наслеђа Алмашког краја, планира се задржавање постојеће парцелације и објеката. Основна намена је породично становање а дозвољено је формирање максимално две стамбене јединице.

Могућа је доградња постојећих и изградње помоћних објеката до највише 60 % заузетости парцеле. Нови објекти се формирају по ободу грађевинске парцеле, у складу са главним објектом и објектима на непосредно суседним парцелама.

Објекти су спратности до П+Пк, уз обавезно формирање косог крова, нагиба око 30°. Поткровље се формира без назитка, а осветљење је полеглим прозорима према улици, и полеглим и вертикалним кровним прозорима према дворишној страни парцеле на максимално 50 % површине крова. Обавезна је употреба црепа као кровног покривача. Поред куће тршчаре у Улици Саве Вуковића број 38 (парцела број 9226) која се у потпуности задржава, могуће је обновити оригиналан тршчани кров на објектима у Улици Саве Вуковића бр. 33 и 37. Уколико се објекат тршчаре у Улици Саве Вуковића 38 (парцела број 9226) не прогласи за културно добро у законски предвиђеном року, важе правила уређења и грађења као и за остале парцеле намењене породичном становању у деловима блокова бр. 16 и 17.

Уколико постоји могућност формирања колског приступа, обавезно је обезбедити услове за паркирање или гаражирање за најмање два возила по парцели.

## **4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром**

### **4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина**

#### **Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже**

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

- Закона 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 и 23/19),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара,
- Правилника о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене („Службени гласник Републике Србије“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама,
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу број 3 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 m) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, и у складу са важећим стандардима.

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 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су најмање 8 m.

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

#### **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели**

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

Директан приступ на ДП 21 (Улица Венизелоса) није дозвољен осим на местима која су учртана у графичком приказу број 3.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. 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 може имати максимално један колски приступ по парцели изузев ако има излаз на две улице.

Објекти у зони пословања морају обезбедити против-пожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 m, за једносмерну комуникацију, односно 6 m за двосмерно кретање возила. Висина пролаза мора бити минимално 4 m.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка 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 денивелацији 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 паркинг 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.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на нето површину 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- пошта – једно ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало – једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат – једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа – једно ПМ на користан простор за 10 кревета, односно према категоризацији хотела;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 m<sup>2</sup> корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели.

Паркинзи треба да буду уређени у тзв. „перфорираним плочама“, 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 отицања воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградња паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234:2005 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 или бициклистичкој стази, 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. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

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.

#### Гараже

Планира се гаража у оквиру грађевинског земљишта осталих намена, у блоку број 10.

Гаража се може планирати као простор димезинисан и функционално дефинисан према техничким нормативима и законски утврђеним параметрима.

Гараже се могу планирати и 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 (вожња и мануелно управљања возилом) 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 оштећања;
- 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 транслаторних 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 етаже, 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 m<sup>2</sup>) 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,
- ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила,
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида,
- 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 омогући и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније,
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање,
- ако се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила,
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8 × 2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2005,
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре,
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулације кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, на улазу и излазу, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају,
- по гаражи 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 даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m,
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m 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 m,
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m 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 m<sup>3</sup> ваздуха на час на сваки 1 m<sup>2</sup> корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода,
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајућа обрада и уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

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 користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

На графичком приказу број 3 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

У складу са просторним условима и наменом простора дефинисани су садржаји ситуационог плана и карактеристичног попречног профила који су саставни део Плана. Димензије су дате оријентационо, а коначне димензије ће се дефинисати у оквиру пројектне документације.

У Улици Венизелоса два локалитета су планирана за спровођења на основу Плана генералне регулације, односно Плана генералне регулације и овог плана, према графичком приказу број 3. Планске смернице за њихову реализацију су саставни део овог плана.

#### **Општи услови за постављање инсталација дуж ДП 21 (Улица Венизелоса)**

Укрштање осталих инсталација са ДП 21 мора бити реализовано искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајних тачака попречног профила пута (изузетно спољне ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3 m са сваке стране.

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35 m,

Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,20 m.

Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација на минимално 10 m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које не може бити мање висине од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,00 m од највише коте коловоза до ланчанице, при најнеповољнијим температурним условима.

Планиране инсталације дуж ДП 21 морају бити постављене минимално 3 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање). Изузетно, на местима где није

могуће задовољити услове из претходног става мора бити пројектована и изведена адекватна заштита трупа пута.

За све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) ДП 21 потребно је обратити се управљачу овог пута за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са прописима који регулишу ову област.

#### 4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

##### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагају 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 m. Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

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 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

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 водовода.

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

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2–1,5 m 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 m од сваке стране.

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

##### Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод 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 – испр, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

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 у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

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

Код изградње пословних објеката површине преко 150 m<sup>2</sup> 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 фекалне канализације је Ø 250 mm, а опште канализације Ø 300 mm.

Трасе канализације се постављају тако да задовољи 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 фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

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.

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

Индустријски објекти и други 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 лакних 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.

#### 4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

##### 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, огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Препоручује се да се приликом пројектовања и извођења водова примене такве савремене технике којима се неће угрозити постојеће високо зеленило и омогућити допуна и садња новог.

##### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

##### 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 антени систем известити према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем известити према условима локалног дистрибутера.

#### 4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за:

- предшколску установу и
- нове пословне комплексе у блоку број 3.

#### 5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта и то за: предшколску установу и нове комплексе радних површина у блоку број 3.

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..... А3
2. План намене земљишта..... Р 1 : 2500

3. План саобраћаја, нивелације и регулације са елементима парцелације ..... Р 1 : 1000
4. План регулације површина јавне намене ..... Р 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре..... Р 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре..... Р 1 : 1000
7. План уређења зелених површина ..... Р 1 : 1000
8. Синхрон план ..... Р 1 : 1000
9. Попречни профили улица ..... Р 1 : 100

План детаљне регулације Подбаре 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 Подбаре у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране ([www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи у целости План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17), а План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 58/10) у делу који је обухваћен овим планом.

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: 35-683/2019-I  
23. децембар 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**



