

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА ЈУЖНО ОД ФУТОШКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом генералне регулације општеградског центра јужно од Футошког пута у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћен је део грађевинског подручја града Новог Сада у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II, који се простира између Футошког пута, Булеvara патријарха Павла и улица: Кочи Ивана, Дрварске, Илирске, Панонске, Вршачке и Богдана Шупута.

Површина која је обухваћена Планом износи 19,50 ha.

Грађевинско подручје обухваћено Планом припада насељу Телеп. Дуж Футошког пута и дела Булеvara патријарха Павла наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град.

У складу са наменама утврђеним планом вишег реда, грађевинско подручје обухваћено Планом у највећем делу се планира за општеградске центре, који имају важну улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају, односно планирају се простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја. Мањи део грађевинског подручја у обухвату Плана планиран је за вишепородично становање.

Планирани садржаји попречних профила Булеvara патријарха Павла претежно су реализовани, већим делом дуж Футошког пута, док реализација проширења регулације улица Вршачке и Илариона Руварца још није започета.

Имајући у виду и недостатак озелењених површина, Планом се дефинише обаве-зно учешће зеленила у оквиру површина осталих намена, као и исказивање проценту-алног учешћа високог и средње високог дрвећа.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбани-стичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана плана генералне регулације општеградског центра јужно од Футошког пута у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXXV седници од 28. децембра 2022. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 65/22.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за општеградски центар, вишепородично становање и саобраћајнице.

Према Плану генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телела у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/22) (у даљем тексту: План генералне регулације), обухваћени простор намењен је за

986

На основу члана 35. став 8. 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, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници од 16. октобра 2023. године, доноси

породично становање, општеградски и линијски центар, пословање на улазним правцима, саобраћајнице и трансформаторску станицу (у даљем тексту: ТС).

На делу простора који је обухваћен овим планом важећи плански основ је и План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5“ – ТС „Нови Сад 7“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 54/16), којим су утврђена правила уређења и грађења за трасу енергетског инфраструктурног коридора.

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Концепција уређења простора задржава основну намену утврђену Генералним урбанистичким планом.

Генералним урбанистичким планом утврђене су смернице и критеријуми за уређење просторних целина на подручју града. Подручје обухваћено овим планом је према Генералном урбанистичком плану намењено за општеградске центре и саобраћајне површине.

„Поред београдске агломерације, Нови Сад представља градски центар највишег степена урбанизације у Републици Србији. Својим географским положајем на раскрсници важних међународних путева, саобраћајним везама, развијеним садржајима (оствареним високим нивоом концентрације јавних служби, трговинских капацитета и других садржаја) Нови Сад има велике потенцијале за развој као макрорегионални центар у оквиру ширег гравитационог подручја.“

„Урбани развоја Новог Сада неопходно је заснивати на компаративним предно-стима планског подручја и реално сагледаним потенцијалима који проистичу из његовог геостратешког положаја и расположивих природних и створених вредности.“

Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је презентована у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

„Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри, а посебно стари центар и Петроварадинска тврђава са подграђем који представљају и највреднији део урбаног наслеђа града. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градо-вима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.“

Становање

„Намена становања заузима највећи део градског подручја. У оквиру ове намене планирају се простори на којима је доминантно учешће станова и стамбених објеката (преко 50 % бруто изграђеног простора). (...)

Облици становања

Основни облици становања су:

- породично и
- вишепородично.

Облици становања утврђују се на основу карактеристика стамбених објеката, у градским целинама, и у сагласности са њиховим међусобним односима. Према претежној заступљености једног од два основна облика, подручја намењена становању дефинишу се као подручја породичног или вишепородичног становања.“

Вишепородично становање

„Становање у деловима центра које је планирано на значајнијим саобраћајним правцима

У свим целинама на важним правцима (Булевар ослобођења, Булевар цара Лазара, Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Руменачка улица и други) објекти се граде тако да се њихова функција и обликовање у потпуности подређују положају, те висином, правцем пружања и обликовањем формирају чврсту регулацију, па се на тај начин стварају линијски центри.

За сада у овим објектима, који простирањем и волуменом формирају правце на којима се налазе, преовлађују станови, док се ванстамбени садржаји налазе у њиховим приземљима или искључиво пословним објектима. Очекује се да се под утицајем тржишта ванстамбени садржаји повећавају на рачун станова.“

Центри (општи и специјализовани)

„Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.“

Линијски центри

Линијски центри по правилу планирају се на маркантним саобраћајним правцима. Правац развоја линијског центра Булевара ослобођења усмерен је према постављеним основама, са акцентом на завршетак започетих целина, у складу са до сада утврђеним планираним решењима. Поред Булевара ослобођења мрежу градских центара чине и Футошки и Темерински правац, Булевар Европе и Булевар патријарха Павла, Прерадо-вићева улица, као и сви остали краћи правци линијских центара у оквиру мањих целина, који ће током времена достићи планиране оквире дефинисане за ову намену.“

Опште смернице обликовања

„ - планирање нових репера с циљем остварења међусобног просторног дијалога, без нарушавања вредних и постојећих доминантних репера и визура.

Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

- организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положају тргова и скверова;

- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумева пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;
- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;
- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);
- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације.

Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватну присуство зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок.“

„Обликовно и функционално наглашавање значајних саобраћајних праваца

У урбаној матрици града значајни саобраћајни правци представљају један од најбитнијих просторних репера. Значај саобраћајница наглашава добро дефинисана хоризонтална и вертикална регулација, атрактивна намена и функције објеката који формирају правац, као и начин њиховог обликовања.

У односу на функцију саобраћаја могу се издвојити следећи типови улица: саобраћајнице са доминантним колским саобраћајем (градске магистрале и улазни правци у град), саобраћајнице са равноправним учешћем колског и пешачког саобраћаја (градске саобраћајнице), саобраћајнице са доминантним пешачким саобраћајем и саобраћајнице у зонама историјског наслеђа.

У складу са функцијом и начином коришћења дефинише се и попречни профил, и обликовање објеката, односно простора, тако да се у свему испуне захтеви функција уз висок квалитет амбијента, и комфор свих корисника простора. Од великог значаја је обим буке који се генерише у одређеним саобраћајницама, чија намена треба да буде усмерена ка нестамбеним наменама.“

„Висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера

Основни принцип код дефинисања висинске регулације простора је међусобно усаглашавање и хармонизација простора.

На пажљиво одабраним локацијама, које положајем или важношћу функције означавају градску зону, могу се планирати висински реperi.

Висинска регулација објеката зависи од претежне намене одређене зоне. Објекти великих висина који се планирају на специфичним локацијама битно утичу на формирање идентитета града (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла и друге). Они, међутим, не смеју да угрозе постојеће визуре и репере у непосредном окружењу.“

ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ОД ЗНАЧАЈА ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

„Општи услови за реализацију у намени становања

Изградња у зонама становања се одвијала по правилу на основу планова детаљне регулације, или, у зонама формираног породичног и вишепородичног становања (завршене целине), на основу планова генералне регулације.“

„Основни урбанистички параметри за планирање стамбених објеката

Генералним урбанистичким планом се, за намену становања, утврђују одређени урбанистички параметри и правила и услови за планирање стамбених објеката, који служе као полазна основа за планове детаљније разраде.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² нето површине, на нивоу блока.

(...)

На подручјима која су планирана за нову стамбену изградњу, на парцели у намени вишепородичног становања планира се од 1,3 до 1,5 паркинг-места на један стан. Могућа су одступања услед просторних ограничења (изграђени објекти у окружењу, облик и величина парцеле и сл.) на појединим деловима града и локалитетима, тако што ће се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/ 1,1 паркинг-место.

На парцели вишепородичног објекта обавезно се планира просторија за бицикле (бициклана) одговарајуће површине. Оквирни капацитет ове просторије се одређује према нормативу да за један стан треба обезбедити простор за чување једног бицикла.“

„Вишепородично становање

У оквиру вишепородичног становања, у складу са урбанистичким показатељима, могу се издвојити три категорије: становање малих, средњих и високих густина. За овако утврђене категорије становања дефинишу се следеће густине становања (на нивоу урбанистичког блока):

- становање малих густина – густина становања до 100 ст/ha;
- становање средњих густина – густина становања 100 до 300 ст/ha;
- становање великих густина – густина становања 300 до 500 ст/ha (вредности преко 500 ст/ha спадају у екстремно високе и не треба их планирати).

(...)

Горња вредност индекса заузетости парцеле (ИЗ) за вишепородично становање износи 40 %. У односу на ову вредност, у Табели број 11 дате су вредности овог показатеља кориговане према специфичним типовима овог облика становања.“

„Табела број 11: Општа правила за формирање парцела и планирање објеката Вишепородичног становања (урбанистички показатељи се дефинишу за ниво грађевинске парцеле)

ОБЛИК СТАНОВАЊА	ПРАВИЛА				ПОКАЗАТЕЉИ		
	Величина парцеле m ²		Ширина уличног фронта		Спратност	СЗ (%)	ИИ
	мин.	макс.	мин.	макс.			
Вишепородично становање							
<u>А. Вишепородично становање средњих густина</u>							
Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима	600	не условљава се	20	Н.У.	П + 2 до П + 3 + Пк	до 40%	1,20 – 2,0
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	
<u>Б. Вишепородично становање високих густина</u>							
Зоне и парцеле са:							
- слободностојећим објектима на јавној блоковској површини	600	не условљава се	20	Н.У.	П+ 3 + Пк до П + 6+Пк	25 ⁴⁾	1,25 – 3,5
- објектима у прекинутом низу			20			до 40%	
- објектима у непрекинутом низу			15			до 40%	

Изузетно, уколико постоје оправдани урбанистички разлози, које је неопходно образложити у планском документу са детаљном разрадом, могу се прописати и веће вредности од дозвољених, уз уважавање свих општих услова којима се обезбеђују адекватни услови за одвијање свих функција на простору, одговарајући капацитети за паркирање, заштита животне средине, инсолација и проветреност, без угрожавања визура ка околном простору приликом планирања:

- реперних објеката;
- постојећих зона и потеза, које треба даље развијати са истим концептом;
- нових зона и потеза у циљу рационалног искоришћења грађевинског земљишта.“

„Стамбени комплекси

Поред стандардног начина изградње стамбених објеката на парцелама, у овој намени је могуће градити и стамбене комплексе, изградњом више стамбених објеката на јединственој парцели.

На подручјима вишепородичног становања, могуће је формирати комплексе вишепородичног становања, под следећим условима:

- минимално је два објекта;
- минимална површина је 2.400 m²;
- степен заузетости је до 35 %;

- спратност се утврђује у складу са наменом и окружењем;
- индекс изграђености (Ии) је 3, односно до 3,2.

Висина стамбених објеката

Максимална висина стамбених објеката се ограничава (дефинише) како би се обезбедили оптимални услови за коришћење стамбених објеката, као и очувала, односно развијала пожељна структура и морфологија стамбених зона, које заузимају највећу изграђену површину града. Склопови објеката умерених висина формирају просторе који морфолошки и функционално обезбеђују хумане услове живота својим корисницима.

У том смислу, висина стамбених објеката у зонама вишепородичног становања, ограничава се на осам надземних етажа. (...)

Изузетци су могући на значајним саобраћајним правцима или у подручјима проширења становања – изградња на слободним теренима, и то на мањим површинама, (једна парцела или један блок зграда), што би се утврдило плановима којима се разрађује Генерални урбанистички план. (...)

Такође, становање је могуће и на вишим спратовима пословних објеката, у виду пословних апартмана. То је становање у намени пословања или општеградског центра.“

Могућа одступања од утврђених правила

„Спратност објеката

У зонама вишепородичног становања већих густина, већа спратност од 8 надземних етажа примењује се изузетно, када је то утврђено планом генералне регулације.

Индекс изграђености

У становању средњих густина индекс се може повећати преко 1,6 само изузетно, у циљу прилагођавања окружењу.

Изградња и уређење угаоних парцела

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, може се одступити од правила којима се одређује спратност и правила урбанистичке регулације, у смислу повећања искоришћености парцеле за стамбене и за објекте ванстамбене намене, што ће се дефинисати плановима детаљне разраде.

Сви изузеци од предложених величина примењују се у поступку доношења планова генералне регулације када постоје разлози, као што су: положај објекта, обликовање, прилагођавање окружењу и стварна немогућност поштовања услова.“

„Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

Становање је обавезан садржај на подручју традиционалних и општеградских центара. Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

У деловима планираних центара који ће се тек формирати одговарајући однос становања и садржаја центра достиже се временом. У фази изградње као минимална се утврђује намена приземља за садржаје центра и уређење простора прилагођено јавном коришћењу.

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте /комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. У оквиру ових центара није дозвољено планирање делатности за које је обавезна израда процене утицаја на животну средину, односно свих делатности које угрожавају животну средину и негативно утичу на здравље људи, као и делатности које спадају у примарне и секундарне индустријске гране. Општеградски центар поред свега наведеног подразумева и садржаје свих јавних служби, зелене површине и спортско-туристичко-рекреативне садржаје.

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности. Услед просторних ограничења на појединим деловима града и локалитетима који су у процесу трансформације или највећим делом реализовани, може се планирати мањи однос броја стамбених јединица и паркинг-места, али не мањи од 1 стан/1,1 паркинг-место.

При реконструкцији објеката у традиционалном и општеградским центрима могуће је претварање нижих етажа, па и целих објеката из стамбене у пословну намену, могуће је и активно коришћење сутеренских етажа и поткровља.“

Зеленило

„У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (**стабла у оквиру дрвореда и паркинг-простора и живице**) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуалног учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дрвореда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дрвореда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену површину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.“

„Зелене површине у оквиру становања

У оквиру ових зелених површина потребно је планирати дечија игралишта, терене за рекреацију и такозване зелене мини оазе. Приликом озелењавања дечијих игралишта треба имати у виду да се користи биљни материјал који нема бодљикава својства и нема отровне делове (плод, лист, итд.), а подлога би требало да је травната, или од материјала одређених према прописаним стандардима (тарта и сл.).

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља где је однос четинара и лишћара је 1:3.

Избор врста дрвећа и грмља извршити у зависности од сваке појединачне локације, водећи рачуна о функцијама које има ово зеленило.

Постојеће блоковско зеленило потребно је реконструирати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је минимално 30 %. Веће вредности је могуће достићи у зависности од решења стационарног саобраћаја, положаја објекта на парцели и др.

У оквиру слободних и зелених површина предвидети садњу дрвенастих стабала тако да се обезбедити засена минимално 60 % (ортогоналном пројекцијом крошњи дрвећа);

Садржаји треба да буду тематски концентрисани и да задовоље све старосне групе, при чему треба водити рачуна о величини зелене површине и просторној повезаности појединих делова. (...)

Организоване паркинг-просторе стамбеног блока озеленети дрворедним садницама садњом стабла иза сваког четвртог паркинг-места. (...)

Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењених кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.“

„Савремени типови озелењавања (могућа техничка решења за озелењавање)

Привремени садржаји и мобилно зеленило решења су за изграђене зоне у оквиру којих није могућа друга интервенција односно не постоје услови за веће радове на садњи зеленила.

Фасадни вртови јесу најмање могуће интервенције у оквиру уличних профила где се техничким решењем остављају отвори у поплочавању уз фасаде објеката.

Зелени кровови јесу често пракса великих градова на нивоу комплекса стамбених блокова али често и индустријских, пословних и објеката јавних гаража где се применом утиче на температуру у објектима или често користи вода скупљањем атмосферских падавина. Осим еколошког значаја честа примена јесте у изграђеним зонама дефицитарним другим типовима озелењавања.

За екстензивне зелене кровове (кровни вртови) није потребна велика висина супстрата, понекад је довољно свега пар центиметара посебне смесе хумуса и хидроскопних материјала (експандирана глина, перлит и сл.) да би на таквом крову расле одређене биљне врсте. Висина супстрата за већину трава, седума, маховина, цветница и неких мањих грмова не прелази 18–20 cm.

Интензивни зелени кровови (кровни вртови) представљају својеврсни урбани парк. То је систем озелењавања кровова чије је коришћење интензивно и неограничено, практично реч је о парковској површини. Ово је могуће због велике дебљине супстрата која може бити и преко 60 cm, а на подземним гаражама > 100 cm (планирати високо растиње изнад планираних стубова подземне гараже, које ће бити сађено у бетонске касете).

Овај тип зелених површина предлаже се, нарочито, на постојећим објектима у зонама дефицитарним са зеленим

површинама, као и на изграђеним локацијама где није могуће реализовати зелену површину на терену.“

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је осовинска тачка 1298t на пресеку осовина Булевара патријарха Павла и Футошког пута. Од ове тачке, у правцу североистока граница прати осовину Футошког пута до пресека са управним правцем повученим из осовинске тачке 37t, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Богдана Шупута до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2224. Даље, граница скреће ка југозападу, прати претходно описан правац и јужну границу парцела бр. 2224 и 2223/1 до тремеђе парцела бр. 2223/1, 2270/1 и 7797/1 (Вршачка улица), затим пресеца парцелу бр. 7797/1 (Вршачка улица) и долази до осовинске тачке 121t. Од ове тачке у правцу севера граница прати осовину Вршачке улице до осовинске тачке број 43t, затим у правцу југозапада прати осовину Панонске улице до осовинске тачке 130t. Даље, у правцу севера прати осовину Илирске улице до осовинске тачке 118t, затим скреће ка југозападу, прати осовину Панонске улице до осовинске тачке 125t. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати осовину Улице Кочи Ивана до осовинске тачке 1815t, затим скреће ка југозападу и управним правцем долази до осовине Булевара патријарха Павла. Даље, граница скреће ка западу и северозападу, прати осовину Булевара патријарха Павла и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 19,50 ha.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом се налази у северозападном делу Телера, односно чине га девет (9) блокова јужно од Футошког пута, који се налазе у оквиру седам (7) урбанистичких блокова – 393, 390, 420, 425, 430, 435 и 437. Блокови су углавном правилног облика, што указује на планске интервенције настале током развоја и раста града. Дуж Футошког пута и делом дуж Булевара патријарха Павла наслеђена је привредна зона, која се постепено замењује пословањем терцијарног сектора на традиционалном улазном правцу у град. Породично становање је заступљено на парцелама уз Улицу Кочи Ивана, Илариона Руварца, Илирску, Коста Абрашевић, Врша-чку, Богдана Шупута и делом уз Футошки пут. На подручју у обухвату Плана, изузев саобраћајних површина, нема заступљених површина јавне намене.

Простор који је предмет планске валоризације је у прошлости био у намени радне зоне „Запад“, која је формирана ГУП-ом из 1963. године. У овој зони је било планирано смештање објеката чисте индустрије мањих капацитета и технолошког процеса који не угрожава средину, који су мали потрошачи комуналних услуга и оријентисани искључиво на друмски саобраћај.

На овом простору су у прошлости заједно са породичним становањем реализовани комплекси предузећа: „Графика“, „Новитет“, „Минаква“, Ливнице „23. Октобар“, „Гепард“, Триколор итд. Некадашњи погони „Ливнице“, „Графике“ и „Триколора“, у прошлости су представљали значајне загађиваче животне средине.

Обухваћени простор је инфраструктурно опремљен, јер кроз њега пролазе сви главни градски инфраструктурни правци.

Процес својинске трансформације оставио је трага и на овом простору, те су многи раније реализовани привредни комплекси остали запуштени. На њима се не обавља делатност, или се обавља у знатно смањеном обиму.

Од производних капацитета заступљена је делатност производње пића и флаши-ране воде, те производња обуће. Трансформација врста пословних активности, на овом простору се огледа примарно у већој заступљености пословних активности из домена терцијарног сектора привреде (трговина, угоститељство, канцеларијско пословање). Такође, уочена је тенденција да се на овом простору реализују пословни објекти у оквиру којих се обавља пословна активност заснована на знању и иновацијама. На овом простору своју делатност обављају компаније Codentric d.o.o. и Devoteam d.o.o. које се баве програмирањем и развојем софтвера, те компанија Corteva Agriscience специјализована за трговину пољопривредним производима и за пружање иновативних услуга у пољо-привреди.

Функција становања и пословања се на овом простору прожимају, с обзиром да реализовани пословни капацитети не угрожавају постојеће становање.

4.2. Оцена стања зеленила

У оквиру подручја обухваћеног Планом налази се дрворед платана на Футошком путу који представља изузетно важну везу са осталим категоријама зеленила у овом делу града. Дуж Булеvara патријарха Павла се налази дрворед који је такође важан елемент система зеленила у Новом Саду. Дрвореде је потребно сачувати и заштити приликом извођења радова. На слободним деловима парцела налазе се поједини примерци солитерних стабала које је пожељно сачувати и уклопити у нова решења у складу са могућношћима.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Примарну уличну мрежу на простору обухваћеном Планом чине Футошки пут и Булевар патријарха Павла (према рангу саобраћајница спадају у магистрале), као и улице Илариона Руварца и Вршачка (према рангу саобраћајница спадају у главне саобраћајнице).

Са наведене примарне уличне мреже саобраћај се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне, стамбене и приступне улице.

Футошким путем, Булеваром патријарха Павла и Вршачком улицом, одвија се јавни градски и приградски превоз

путника, чиме је постигнута одлична покривеност обухваћеног простора овим видом превоза.

У оквиру попречних профила Футошког пута и Булеvara патријарха Павла постоје изграђене двосмерне бициклическе стазе, а готово у свим улицама постоје изграђени обострани тротоари.

Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, у оквиру сопствених грађевинских парцела, изградњом гаража као засебног објекта, или у оквиру стамбеног дела објекта.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом обухваћеног простора врши се преко постојеће водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. На Футошком путу постоји водоводна мрежа профила Ø 150 mm, док је у осталим улицама изграђена водоводна мрежа профила Ø 100 mm.

Сагледавајући постојећи водоводни систем може се констатовати да је он задовољавајући и да представља добру основу за даље ширење система у складу са планираним садржајима.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода, подручја обухваћеног овим планом, врши се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

На Футошком путу постоји примарна канализациона мрежа профила Ø 500 mm и Ø 600 mm, док је секундарна канализациона мрежа изграђена у свим постојећим улицама.

Сагледавајући постојећи канализациони систем може се констатовати да је он задовољавајући и да представља добру основу за даље ширење система у складу са планираним садржајима.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода на Телепу су:

- максимални ниво подземних вода од 76,60 до 78,00 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 72,50 до 75,00 m н.в.

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

4.3.3. Енергетска инфраструктура

На простору у обухвату Плана постоје изграђене инсталације и објекти електроенергетске и термоенергетске (топлификационе и гасне) инфраструктуре, као и мреже електронских комуникација. Постојеће инсталације немају довољно капацитета за снабдевање планираних садржаја, те је потребно sukcesивно ширење постојећих и изградња нових енергетских инсталација и објекта према потребама.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Планом обухваћено подручје чине урбани блокови који су дефинисани постојећим и планираним саобраћајницама, које се надовезују на саобраћајну мрежу града. Концепција уређења обухваћеног простора дефинише се у складу са планираним наме-нама и правилима уређења и грађења простора утврђеног Генералним урбанистичким планом и Планом генералне регулације.

Концепт просторног уређења подручја обухваћеног Планом базира се на усклађивању са новим потребама у оквиру одређених урбанистичких целина, као и са новим законским решењима. Реализација планираних намена представља корак ка обнављању и трансформацији улазног правца у град, који је већ дужи низ година девастиран, у нови и савремени урбани пејзаж, у оквиру којег се преплићу различити пословни садржаји и становање са елементима уређења слободних и озелењених површина унутар блокова. Планирањем иновативних и висококвалитетних урбаних простора добија се структурно и функционално разноврсно окружење и нова централна и фреквентна места у граду.

Иако планирани на независним парцелама у оквиру блока, концепцијом уређења простора планира се међусобна интеракција различитих блокова и објеката, што се испољава у обликовању и урбаном дизајну неизграђених физичких структура кроз међусобну повезаност. На тај начин се омогућава планирање отворених блокова са јасном комуникацијом са окружењем и квалитетно уређење унутарблоковских простора за локално становање, запослене, посетиоце који посећују блокове или пролазе кроз њих.

Постепена реконструкција привредних простора и изградња нових објеката усмериће се дуж Футошког пута, који чини део традиционалног западног улаза у град. Постепена реконструкција објеката породичног становања и изградња нових објеката усмериће се дуж осталих саобраћајница у обухвату Плана. Активирањем постојећих пословних потенцијала и реализацијом нових пословних зона ствара се урбани оквир за нове пословне атрактивности у складу са стратегијом развоја Новог Сада, а истовремено чува миле и атмосфера тог подручја.

Планиране намене су: општеградски и линијски центри, вишепородично становање са елементима линијског центра, вишепородично становање средњих и високих густина и пословање са елементима линијског центра. У оквиру ових намена обезбеђује се простор за депандансе предшколских установа за потребе дела становништва ових просторних целина.

Општеградски и линијски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, и формирају се уз главне градске саобраћајнице. Футошки пут представља главну градску саобраћајницу, и улазни правац ка центру града. Општеградски центар предвиђа се и на парцелама уз Булевар патријарха Павла. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових

централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. Општеградски и линијски центар уз Футошки пут и уз део Булевара патријарха Павла се предвиђа тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреди функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. У оквиру центра значајно је учешће различитих садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, као и планирање вишепородичног становања за које је карактеристично учешће ванстамбених садржаја у приземљима објеката.

Вишепородично становање са елементима линијског центра планира се уз Булевар патријарха Павла. У оквиру ове намене могуће је планирати комплекс, а пословни садржаји се планирају у приземљима објеката уз Булевар патријарха Павла. Пословни садржаји могу се планирати у делу или целом објекту.

Пословање са елементима линијског центра планира се у блоковима између Футошког пута и Улице Мелхиора Ердунђелија. На парцелама се планира изградња пословних објеката, уз могућност планирања становања до 40 % (део блока 425 до 50 %) од укупне бруто развијене површине.

Планирана спратност објеката у оквиру општеградског центра, вишепородичног становања са елементима општеградског центра и пословања са елементима општеградског центра је од П (ВП) до П+8, с тим да одређени пословни или стамбено-пословни објекти могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају вишу спратност. Спратност објекта одређиће дефинисани положај парцеле у односу на саобраћајну инфраструктуру, намене у окружењу, затим индекс заузетости и индекс изграђености на одређеним парцелама или комплексима.

Вишепородично становање средњих густина предвиђа се на парцелама уз Улицу Кочи Ивана. Планирана спратност објеката је П+3–П+4.

Концептом просторног уређења планирају се реперни објекти у оквиру већих стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних комплекса уз Футошки пут, који својим карактером и положајем обезбеђује предност у односу на друге локације. Парцеле уз Футошки пут, које представљају наслеђену привредну зону на традиционалном улазном правцу у град, постепено замењује пословањем терцијарног сектора. Планирање високих објеката на подручју обухваћеном Планом је у складу са планираним садржајима и представља функционални и морфолошки одговор на просторне карактеристике подручја у оквиру којих се планирају, на дефинисане урбанистичке параметре којима се остварује просторни и програмски развој и обликовање парцеле у складу са планом вишег реда, на ширине регулација и ранг саобраћајница, као и на карактеристичне визууре које се пружају ка високим објектима. Објекти се планирају у северном делу подручја обухваћеном Планом, што је повољнији критеријум осунчаности и падања сенки на друге објекте у окружењу. Планирањем високих објеката ствара се просторно решење које унапређује локални амбијент, формира нову силуету града и активира нова централна места у интеграцији са постојећим. Начин планирања комплекса са високим објектом у односу на задате урбанистичке, просторне, планерске и архитектонске параметре, однос према контексту, као и обликовање (висина, волумен и силуета) и функција биће анализирани, разма-

трани и усвојени или одбачени у поступку израде урбанистичког пројекта, на начин како је то законом дефинисано.

При изградњи нових објеката мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место, 70 m² пословног простора/1 паркинг-место, односно према нормативима за одговарајуће делатности.

На подручју у обухвату Плана зеленило ће бити заступљено као зеленило у склопу општеградског центра, зеленило у склопу пословања са елементима линијског центра, зелене површине вишепородичног становања са елементима линијског центра и вишепородичног становања и улично зеленило. Постојећу квалитетну вегетацију је потребно задржати и уклопити у нова решења.

За даљу разраду Плана предвиђа се на одређеним локацијама и израда урбанистичких пројеката за нове комплексе у оквиру општеградског центра, вишепородичног становања са елементима линијског центра и пословања са елементима линијског центра.

1.2. Планирана претежна намена и подела простора на просторне целине

Планом генералне регулације утврђене су три просторне целине, које су дефинисане на графичком приказу број 3 „План спровођења са поделом на просторне целине“ у размери 1:5000. На подручју обухваћеном Планом утврђују се намене земљишта у складу са графичким приказом број 4.1. „План намене површина“ у размери 1:2500.

1.2.1. Просторна целина 1

Просторна целина 1 обухвата простор између Футошког пута, улица: Киш Ернеа, Мелхиора Ердужељија, Илирске, Панонске, Вршачке, Дубровачке и Богдана Шупута, и има површину од око 9,03 ha. Намене које се планирају су: општеградски и линијски центри, породично становање и саобраћајне површине. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката, спратности од П(ВП) до П+8. Могуће је планирање пословног или пословно-стамбеног објеката као просторног репера који има вишу спратност, и комбинација пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта и сличним делатностима. Породично становање, спратности до П+1+Пк, се планира на парцели број 2221/2, уз Дубровачку улицу. Паркирање се планира у оквиру подрумских и сутеренских етажа. У оквиру намене општеградског и линијског центра планира се озелењавање унутар парцела.

За одређене комплексе се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта.

1.2.2. Просторна целина 2

Просторна целина 2 обухвата простор између Футошког пута, улица: Кочи Ивана, Мелхиора Ердужељија и Киш Ернеа и има површину од око 7,39 ha. Намене које се планирају су: пословање са елементима линијског центра, општеградски и линијски центри, ТС и саобраћајне површине.

Пословање са елементима линијског центра планира се у највећем делу просторне целине 2. На парцелама се предвиђа изградња пословних објеката, уз могућност планирања становања до 40 % од укупне бруто развијене површине. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката, спратности од П(ВП) до П+6. Могућа је комбинација пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта и сличним делатностима.

За одређене комплексе се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта.

1.2.3. Просторна целина 3

Просторна целина 3 обухвата простор између Футошког пута, Булевара патријарха Павла и Улице Кочи Ивана, и има површину од око 3,08 ha. Намене које се планирају су: општеградски и линијски центри, вишепородично становање са елементима линијског центра, вишепородично становање средњих густина и саобраћајне површине.

Општеградски и линијски центри планирају се на углу Футошког пута и Булевара патријарха Павла, спратности од П(ВП) до П+8. Могуће је планирање пословног или пословно-стамбеног објеката као просторног репера који има вишу спратност, и комбинација пословних објеката са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта и сличним делатностима. У оквиру општеградског и линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката.

Вишепородично становање са елементима линијског центра планира се уз Булевар патријарха Павла, спратности до П+8, уз могућност наглашавања угла спратности до П+9.

Вишепородично становање, спратности П+3–П+4 планира се уз Улицу Кочи Ивана.

1.3. Нумерички показатељи

Биланс површина

Табела број 1: Биланс површина

Намена површина	површина (ha)	(%)
Општеградски и линијски центри	7,16	36,72
Вишепородично становање са елементима линијског центра	0,63	3,23
Вишепородично становање средњих густина	0,27	1,38
Пословање са елементима линијског центра	4,51	23,13
Саобраћајне површине	6,93	35,54
Укупна површина обухваћеног простора (ha)	19,50	100,00

Табела број 2: Нумерички показатељи планираног стања по блоковима

Број блока	Нето површина (ha)	Површина под објектима (m ²)	Бруто развијена површина становања (m ²)	Број станова (ком.)	Број становника	Бруто развијена површина пословања (m ²)	Индекс изграђености	Индекс заузетости (%)
393	1,58	5.500,00	28.250,00	330	891	26.220,00	3,45	35
390	2,26	10.252,00	42.660,00	596	1.610	35.670,00	3,47	45
388	1,32	5.805,00	21.681,00	304	820	11.210,00	2,48	43
420	0,75	3.150,00	12.500,00	155	418	4.250,00	2,20	42
425	1,74	8.210,00	18.925,00	236	637	23.322,00	2,43	47
430	1,60	11.950,00	-	-	-	35.000,00	2,20	75
435	1,51	7.540,00	-	-	-	22.600,00	1,50	50
437	1,79	8.135,00	34.000,00	450	1.215	8.610,00	3,20	45
Укупно	12,55	60.542,00	158.016,00	2.071	5.591	166.882,00	2,58	48

2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

2.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу број 5 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 1746/4, 1747/2, 1751/2, 1751/3, 1752/2, 1755/2, 1756/2, 1762/2, 1762/4, 1763/2, 1764/1, 1764/2, 1766/2, 1767/2, 1768/2, 1769/2, 1770/2, 1771/2, 1772/4, 1772/5, 1772/7, 1773/1, 1773/2, 1775/1, 1780/2, 1781/2, 1782/2, 2010/2, 2011/2, 2019/2, 2021/3, 2022/2, 2024/2, 2025/2, 2026/2, 2028/2, 2028/3, 2029/2, 2029/3, 2031/5, 2037/6, 2038/4, 2038/6, 2040/1, 2041/5, 2041/6, 2041/7, 2043/3, 2191/4, 2199/3, 2203/2, 2204/2, 2205/2, 2206/2, 2207/2, 2213/2, 2215/2, 2223/1, 2223/3, 7794/2, 7795/2, 7796/3, 7797/2 и делови парцела бр. 1741/2, 1742/2, 1743/2, 1744/2, 1745/2, 1746/2, 1746/3, 1765, 1768/1, 1768/3, 1769/1, 1770/1, 1771/1, 1782/1, 1783, 2009, 2014/1, 2014/2, 2015, 2017, 2022/1, 2022/3, 2025/1, 2026/1, 2030, 2032, 2033/1, 2034, 2035/1, 2036/1, 2036/2, 2039/1, 2039/2, 2040/2, 2043/1, 2088/1, 2088/2, 2089/1, 2090/4, 2091, 2092, 2190/1, 2191/1, 2198/2, 2203/1, 2203/3, 2204/1, 2205/1, 2206/1, 2207/1, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2214/1, 2214/2, 2216/2, 2217/2, 2222, 2224, 2604/1, 2604/2, 7793/1, 7796/1, 7796/2, 7797/1, 7837/3;
- ТС: цела парцела број 1772/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 5 „План регулације површина јавне намене“ у размери 1:2500, важи

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

2.2. План нивелације

Подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 78,20 m до 80,50 m, са падом од севера према југу. Терен се у висинском погледу задржава и нивелационо решење је прилагођено постојећем стању. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете,
- осовине саобраћајница,
- интерполоване коте и
- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Мрежа саобраћајница

Обухваћено подручје има повољан положај у саобраћајној мрежи града Новог Сада, која је дефинисана Генералним урбанистичким планом. Основну уличну мрежу чине постојеће градске главне саобраћајнице, и то Футошки пут (делимично градска магистрала) Булевар патријарха Павла, те улице Вршачка и Илариона Руварца, иако још нереализованог пуног уличног профила. Саобраћај са основне

уличне мреже се дистрибуира на секундарну уличну мрежу коју чине сабирне и стамбене улице, али с обзиром на то да планирана основна мрежа није у потпуности реализована, знатно је саобраћајно оптерећене сабирна улица – Суботичка улица, која се налази у непосредној близини.

На обухваћеном простору одвија се друмски саобраћај са интезивним учешћем моторних возила, пешака и бициклиста. Саобраћај је решен преко постојеће саобраћајне мреже у оквиру саобраћајног система Града Новог Сада, при чему је функција саобраћаја усаглашена са развојем саобраћајне мреже планиране суседним урбанистичким плановима

Планирано саобраћајно решење ослања се на решења из важећих урбанистичких планова на овом подручју. У вези са тим предвиђене су следеће интервенције на постојећој уличној мрежи:

- проширење појаса регулације Вршачке улице, у оквиру ког се планирају четири саобраћајне траке, бициклистичка стаза и тротоари;
- проширење појаса регулације Улице Коста Абрашевића и Илирске, у оквиру ког се налази коловоз са две саобраћајне траке, а планирају се подужни улични паркинзи и тротоари;
- проширење појаса регулације Улице Киш Ернеа, у оквиру ког се задржава двосмерни коловоз, а планирају се улични паркинзи и тротоари;
- проширење појаса регулације Улице Илариона Руварца, у оквиру ког се планирају четири саобраћајне траке и тротоари;
- проширење појаса регулације Улице Кочи Ивана у оквиру ког се задржава постојећи коловоз са две саобраћајне траке, а предвиђа се изградња уличних паркинга уз коловоз;

Решавање паркирања моторних возила планирано је у оквиру подземних и сутеренских гаража у оквиру блокова, као и у оквиру уличних паркинга.

Паркирање возила за све планиране објекте решаваће се индивидуално, у оквиру сопствених парцела, а у складу са задатим нормативима.

Решавање паркирања бицикла, планира се у оквиру планираних објеката у оквиру бициклана, а на јавним просторима омогућава се инсталирање паркинга за бицикле на местима где постоје просторне могућности и уколико се не угрожава постојећа вегетација.

Јавни градски превоз

На основној уличној мрежи и делу секундарне мреже реализовано је кретање аутобуса на линијама јавног градског превоза, чиме је постигнута делимична покривеност подручја Телепа. Футошки пут представља најважнији коридор јавног градског и приградског превоза.

Изградња примарне уличне мреже у пуном планираном профилу омогућава реализацију мреже линија јавног градског превоза, чиме ће се покривеност укупног подручја побољшати. Нише за аутобуска стајалишта планирају се у оквиру регулација улица.

Планом предвиђена мрежа колског, бициклистичког и пешачког саобраћаја задовољиће све саобраћајне потребе корисника обухваћеног простора. Такође, омогућава се реконструкција постојеће саобраћајне мреже као и доградња исте, а према предвиђеном распореду у профилу улица.

Бициклистички саобраћај

Дуж основних саобраћајних праваца (Футошки пут и Булевар патријарха Павла), реализоване су бициклистичке стазе, чиме се стварају одговарајући услови за овај вид саобраћаја. Планира се изградња обостраних бициклистичких стаза дуж главних саобраћајних праваца који нису реализовани у пуном профилу – дуж улица Вршачке и Илариона Руварца.

Пратећи мобилијар за паркирање бицикала планира се на свим површинама јавне намене.

Пешачки саобраћај

На свим јавним површинама у оквиру обухвата овог плана се очекује саобраћај пешака, па су планирани тротоари. Они морају бити физички одвојени од коловоза и минималне ширине 1,6 m. Обавезујући тротоари су учртани на карактеристичним попречним профилима приказаним у оквиру овог плана.

Планом се оставља могућност изградње и осталих тротоара, иако они нису учртани на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500, или на карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, уз максимално задржавање и заштиту постојећег квалитетног дрвећа.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе за све врсте намена обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Постојећа примарна водоводна мрежа, реализована је на Булевару Европе са профилем Ø 400 mm, као и у делу Футошког пута са профилем Ø 200 mm.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама и већим делом је профила Ø 100 mm, а мањим делом је профила Ø 150 mm.

Планом се задржава постојећа водоводна мрежа уз могућност реконструкције и повећања капацитета.

Планира се реконструкција постојеће секундарне водоводне мреже која је изграђена од азбест-цементног материјала или која капацитативно не задовољава планиране потребе. Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 150 mm.

Планирана секундарна водоводна мрежа повезаће се на постојећу примарну мрежу и чиниће јединствену целину.

Планом се омогућава измештање постојеће водоводне мреже у профилу регулације улице као и изградња водоводне мреже у свим улицама.

Потребе за технолошком водом решиће се захватањем из подземних водоносних слојева, а у складу са условима надлежних институција.

Планом се омогућава изградња заливних система за потребе одржавања зеленила, са захватањем вода из подземља.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“ у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже заједничког типа.

Постојећа примарна канализациона мрежа, реализована је на Булевару Европе са профилом 250/150 cm, у Вршачкој улици профила Ø 1200 mm, у Улици Илариона Руварца профила Ø 900 mm као и у делу Футошког пута са профилом Ø 500 mm и Ø 600 mm.

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

Планом се задржава постојећа канализациона мрежа уз могућност реконструкције и повећања капацитета.

Планира се реконструкција постојеће секундарне канализационе мреже која је изграђена од азбест-цементног материјала или која капацитативно не задовољава планиране потребе. Планирана секундарна канализациона мрежа биће профила Ø 250 mm.

Планирана секундарна канализациона мрежа повезаће се на постојећу примарну мрежу и чини ће јединствену целину.

Планом се омогућава измештање постојеће канализационе мреже у профилу регулације улице, као и изградња канализационе мреже у свим улицама.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколону.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода од две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

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

Положај планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 6 „План водне инфраструктуре“.

3.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Подручје обухваћено Планом ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће ТС 110/20 kV „Нови Сад 7“, која се налази у Улици хероја Пинкија и ТС 110/20 kV „Нови Сад 5“, која се налази северно од подручја. Део конзума се тренутно снабдева електричном енергијом из ТС 35/20(10) kV „Телеп“ која се налази на Футошком путу. Ове ТС ће напајати постојеће и планиране ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на овом подручју.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број ТС. Нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти (монтажно-бетонске, зидане, полуукопане) на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Локације ТС приказане на графичким приказима су оријентационе и могу се налазити и на другим парцелама у непосредном окружењу, а према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“ које је потребно прибавити приликом израде даље пројектно-техничке документације. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу, уз поштовање свих противпожарних услова. 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 пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле у приватном власништву. У случају грађења ТС на парцелама инвеститора изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити носивост плоче изнад дела сутерена за укупно 15 Т (тона) ради изградње ТС као и камионског приступа истој, ради редовног и хаваријског одржавања.

Постојећу надземну нисконапонску мрежу је потребно демонтирати и изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво, може се задржати надземна мрежа. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. Део потребне електричне енергије (нпр. за заједничку инсталацију осветљења у објектима) могуће је обезбедити искоришћењем сунчеве енергије, односно постављањем соларних фотонапонских панела са пратећом опремом на објекте. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Од постојеће и планиране мреже и ТС ће се градити кабловски водови према кабловским прикључним кутијама које ће бити постављене на спољашњим фасадама објеката. Ормани мерног места могу бити смештени у улазима објеката (у приземљу) или у пасајима на спољашњим зидовима.

За захтеване максималне ангажоване снаге веће од 200 kW мерење ће бити на средњем напону, смештено у ТС које ће бити у власништву странке.

Кроз Вршачку улицу је изграђен кабловски вод 110 kV са заштитним појасом који повезује ТС „Нови Сад 5“ са ТС 110/20 kV „Нови Сад 7“. Заштитни појас кабла 110 kV износи 2 m од ивице рова кабловског вода 110 kV. У заштитном појасу је дозвољена градња инфраструктурних објеката од јавног интереса (уз претходну сагласност Акционарског друштва „Електромержа Србије“ Београд (у даљем тексту: ЕМС АД)) и забрањено је измештање постојећих кабловских водова. У случају градње у заштитном појасу потребна је сагласност ЕМС АД на елаборат који инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, а који израђује овлашћена пројектна организација. Садржај елабората и мере које се прописују приликом пројектовања и пре и за време извођења радова прописује власник инсталације, а на основу важећих закона, правилника и техничких прописа.

У близини кабла 110 kV, а ван заштитног појаса, потребно је размотрити могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

За приближавање и укрштање планираних инфраструктурних објеката са енергетским каблом 110 kV потребно је придржавати се ИС-ЕМС 200:2019 – Основни технички захтеви за избор и монтажу енергетских каблова и кабловског прибора у преносној мрежи.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из топлификационог система ће се обезбеђивати из топлане (ТО) „Запад“. Од ове топлане је изграђена вреловодна мрежа дуж Футошког пута, Булевар Европе и делом Булевар патријарха Павла. Планира се изградња нове магистралне мреже дуж јужне стране Футошког пута, као и разделне мреже у улици саобраћајницама. Планирани садржаји повезаће се на постојећу или планирану вреловодну мрежу изградњом прикључака од улице мреже до топлотних подстанца и објектима. Планира се да се из топлификационог система снабдевају објекти спратности од П+2, као и инсталисаног номиналног капацитета већег од 50 kW. На топлификациони систем се могу прикључити и објекти мање спратности уколико на подручју постоји изграђена топлификациона мрежа. Ако (у складу са условима надлежног имаоца јавног овлашћења) нема техничких могућности за прикључење на топлификациони систем, објекти се могу прикључити и на гасификациони систем, уколико постоји изграђена гасоводна мрежа.

На подручју постоји изграђени дистрибутивни гасовод у власништву Јавног предузећа „Србијагас“ – дистрибутивни гасовод за потрошаче насеља Тепеп, дистрибутивни гасовод за мерно-регулациону гасну станицу (МРС) Индустриска зона Запад и МРС „Индустриска зона Запад“ на парцели број 2224, КО Нови Сад II, као и дистрибутивна мрежа притиска до 4 бара. Снабдевање из гасификационог система ће се обезбеђивати из МРС „Тепеп I“ и МРС „Индустриска зона Запад“. Из ових МРС ће полазити дистрибутивна гасна

мрежа притиска до 16 bar са које ће се снабдевати и планирани садржаји изградњом прикључка од постојеће, односно планиране мреже до мерно-регулационих сетова и котларница у објектима. У случају потребе за већим количинама топлотне енергије, могуће је изградити доводни гасовод средњег притиска и сопствену мерно-регулациону станицу на парцели корисника. Планира се да се из гасификационог система снабдевају углавном објекти у зонама пословања ниже спратности (блокови 430 и 435) и објекти спратности до П+2 и инсталисаног номиналног капацитета мањег од 50 kW.

За дистрибутивне гасоводе је потребно поштовати све услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бара („Службени гласник РС“, број 86/15).

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

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

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена, партерно), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге у оквиру пословних и стамбених комплекса, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

(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.

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.

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

3.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији,
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полиестери, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.),
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна осветла 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 зелених 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 електрична возила 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 и прилаже се уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енер-

гетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Нови приступни чворови градиће се када постојећа инфраструктура не буде могла да задовољи потребе корисника. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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).

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.

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

- антенски системи и базне станице могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине стамбене заједнице;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним пословању на улазним правцима, спортским центрима, спортско-рекреативним и парковским површинама, уз услов да антенски стуб буде удаљен минимално 50 m од најближег стамбеног објекта и минимално 30 m од регулационе линије; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- 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 надлежне управе.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E. На подручју постоји радио-релејни коридор Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ акционарско друштво Београд. На правцу простирања радио-релејног коридора није дозвољена изградња објеката, односно потребно је обезбедити оптичку видљивост између две радио-релејне станице.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Озелењавање површина јавне намене (саобраћајнице, паркинзи), као и површина у оквиру осталих намена (вишепородично становање средњих густина, вишепородично становање са елементима линијског центра, општеградски центар, пословање са елементима линијског центра), базира се на избору високог растиња и декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору, тако да ће се масиви зеленила међусобно повезати дуж пешачких, бициклистичких и колских праваца, као и са суседним зеленилом. Редовним мерама неге одржаваће се зелене површине. Планирање партерне архитектуре као и пратећих урбаних садржаја (канте, клупе, расвета) на површинама и комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Постојеће квалитетно зеленило на простору у обухвату Плана неопходно је валоризоати и задржати у највећој могућој мери. Од посебног значаја су два дрвореда која се налазе дуж Футошког пута и дуж Булевара патријарха Павла која треба сачувати и заштити приликом извођења радова.

4.1. Правила за уређење зелених површина на земљишту јавне намене

У оквиру саобраћајница планира се поставка дрвореда који треба да се изведу према садржајима попречних профила улица. У зависности од ширине профила дрвореди треба да буду једностранни, или двострани, укомбиновани са жбунастим врстама које попуњавају простор између стабала. Код планирања оваквих дрвореда, неопходно је обезбедити несметано кретање пешака од паркинга ка тротору, односно објектима. Дуж планираних дрвореда, обавезно планирати заштитну ограду, како не би дошло до гажења и девастирања зелених површина од стране

пешака. Уколико се дрвеће сади у оквиру попличаних површина, завршна обрада отвора за садњу дрвећа треба да буде у виду декоративне челичне решетке.

У улицама ужих профила, користити лишћарске врсте дрвећа ускопирамидалних крошњи, као на пример: пирамидални храст (*Quercus robur* „Fastigiata“), пирамидални граб (*Carpinus betulus* „Pyramidalis“), пирамидални јасен (*Fraxinus excelsior* „Pyramidalis“), пирамидална буква (*Fagus sylvatica fastigiata* „Purple“) и врсте сличних карактеристика. Позицију дрвореда ускладити са позицијама грађевинске линије, како не би дошло до оштећења постојећих објеката. Такође, дрвореде је неопходно поставити на довољној удаљености од грађевинске линије, како би се процес изградње планираних објеката одвијао несметано и без угрожавања стабала у оквиру дрвореда. Удаљеност дрвореда прецизно ће се утврдити кроз пројектну документацију, а све у зависности од позиције грађевинске линије и врсте дрвећа које ће се садити, као и од намене околних површина и типа објекта који се планира на обухваћеном простору.

У улицама где није могуће подизање дрвореда, улично зеленило ће заменити шибље формирано као високостаблице. Поставку стабала у дрворедима потребно је ускладити са колским прилазима парцелама.

У улицама у којима је густ склоп подземних инсталација неопходно је укалупљивање кореновог система заштитним фолијама или другим системима заштите, како не би дошло до оштећења инфраструктурног система.

Сви планирани паркинг-простори у оквиру површина јавне намене морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

Дуж Футошког пута планирана је линијска зелена површина у оквиру регулације саобраћајне површине, односно између коловоза Футошког пута и бициклистичке стазе. У оквиру ове површине планирају се зелене површине, паркиралишта за бицикле, простори за станице за изнајмљивање бицикала, урбани мобилијар намењен пешацима и сл. Начин уређења и озелењавања биће усклађен са планираном и постојећом инфраструктуром. На овој зеленој површини могућа је садња средње високог дрвећа са укалупљеним кореновим системом који на тај начин неће утицати на подземни инфраструктурни систем. Поред тога, у деловима где ипак није могуће садити дрвеће директно у земљу, могућа је садња у жардинијеру која је саставни део урбаног мобилијара, уз обавезу да је могуће њено померање према потребама. Такође, овај простор је могуће уредити и са разним врстама украсног шибља и украсних трава са плитким кореновим системом.

4.2. Правила за уређење зеленила у оквиру површина осталих намена

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима

локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента egzотичних и других адекватних алохтоних врста. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета.

Озелењавање унутар обухваћеног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке egzота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: дивљи дуван (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditsia triacanthos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria* syn. *Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 означене су оквирне зоне озелењене и партерно уређене кровне површине које могу да садрже спортске садржаје и дечија игралишта. Такође, означене су зоне за озелењавање, као и партерно уређивање површине у оквиру комплекса или парцеле, које могу бити травнате површине и пешачке зоне са адекватним урбаним мобилијаром. Озелењене и уређене површине у оквиру комплекса или парцеле се планирају у циљу остваривања јасне повезаности и комуникације унутар блоковских простора које се формирају на различитим парцелама, али и простора у целини.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, а које су прописане Генералним урбанистичким планом, и то на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут храста, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Код решавања стационарног саобраћаја у двориштима парцела вишепородичних објеката и општеградских центара, обавезно оставити простор за садњу дрвета, на начин да се задовољи параметар – једно дрво на три паркинг-места.

Уколико се садња високог зеленила планира по ободима парцела, неопходно је извршити укупљивање кореновог система, како не би дошло до оштећења приликом изградње објеката на суседним парцелама. У овом случају неопходно је и водити рачуна о избору биљних врста, односно планирати врсте ускопирамидалних крошњи или врсте које се могу орезивати.

Општеградски центар, вишепородично становање са елементима линијског центра и вишепородично становање средњих густина

Зеленило у оквиру општеградских центара (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни објекти) има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Прилазе и улазе у објекте треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом.

Приликом озелењавања простора у оквиру вишепородичног становања већих густина са елементима линијског центра, потребно је нагласити главне прилазе вишеспратним зеленилом (дрвеће, жбуње, цветне површине, као и повијуге).

Око посебних ванстамбених објеката (пословни центар, хотел, студенски дом) озелењавање је потребно ускладити и са околном архитектуром објеката. Предлаже се уређење зелених површина вишеспратним зеленилом декоративних садница.

Озелењене површине у оквиру горе наведених намена треба да заузимају минимум 30 % од укупне површине парцеле, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 дефинисане су на одређеним парцелама (у блоковима 388, 390, 420, 425 и 437) зоне изградње и обавезујући зелени појасеви. Уколико је обележена зона мања од утврђеног параметра од 30 %, он се остварује на остатку парцеле.

Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клупе, канте, чесме, расвета и др.). Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата). Уколико се у оквиру ових комплекса паркирање решава изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта на крајњој етажи подземне гараже. Пројектовање и реализацију зеленог кровног врта вршити по истим параметрима датим за зелене кровне вртове на планираним јавним гаражама (са изузетком обавезног вертикалног озелењавања).

Кровне површине планираних гаража предвиђене су за специфичан вид озелењавања – формирање кровног врта, уз очување стабилности крова испод врта. Врста кровне конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров;
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем;

- дебелина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде 30 cm са свим неопходним слојевима;
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садиће се у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са префорираним страницама (отвори пречника 150 mm);
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне ограде ($h=4$ m) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (*Partenocissus tricuspidata* – Партеноцисус и различите сорте *Hedera helix* – Бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

Пословање са елементима линијског центра

Површине око објеката пословања треба обавезно да садрже зелени заштитни појас од врста различите спратности, оријентисан ка ободним деловима комплекса у циљу одвајања од околних намена. Сви паркинг-простори у оквиру комплекса морају бити покривени крошњама високе лишћарске вегетације. Прилазе и улазе у комплексе и објекте унутар комплекса треба нагласити декоративном вегетацијом, а остатак простора треба уредити у складу са просторном организацијом садржаја комплекса. Планирани садни материјал треба да буде претежно од аутохтоних сорти лишћара и четинара које су прилагодљиве условима средине, док у мањој мери треба планирати биљни материјал од алохтоних сорти (биљке са другог подручја) које нису инвазивне. Такође, потребно је поставити одговарајући урбани мобилијар (канте, клупе, расвета). Минимална површина под зеленилом је 25 % од укупне површине комплекса, од чега 60 % мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Услови за уређење кровне површине планираних гаража су исти као код општеградског центра и вишепородичног становања са елементима линијског центра.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе на простору обухваћеном овим планом нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја, као ни еколошких кори-

дора од међународног, регионалног и локалног значаја нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.

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 проналаска, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

5.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су у складу са условима достављеним од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на Планом обухваћеном простору, нема утврђених споменика културе.

Мере заштите простора

Обавеза је инвеститора и извођача радова унутар целог обухвата Плана да, уколико у току земљаних радова приликом изградње објеката и инфраструктуре наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су нађени и о налазу обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Инжењерско-геолошки и природни услови

Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору у обухвату Плана заступљен је терен непогодан за изградњу. Оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5–0,5 kg/cm². Могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање.

Литолошку класификацију чини старији речни нанос, глиновито-песковит, до извесног степена консолидован.

Целокупан простор у обухвату Плана налази се у зони утицаја подземних вода на градњу, што значи да се приликом израде техничке документације и извођења радова морају предвидети одговарајућа техничка решења.

Педолошка структура

Заступљени типови земљишта на простору у обухвату Плана су:

- чернозем на алувијалном наносу – карбонатни,
- чернозем на алувијалном наносу – излужени.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним

падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

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

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

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

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

Сеизмичност

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

Према карти сеизмичке рејонизације подручје обухваћено Планом се налази у зони 8° MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за ±1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

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

Планиране гараже за путничке аутомобиле, по својој квадратури и запремини, осветљењу, вентилацији, грејању и другим важним појединостима, треба да одговарају функцији и капацитету, при чему је неопходно да материјали подова буду непропусни и глатки, отпорни на стално влажење, погодни за чишћење и прање. Простор изнад подземних/надземних гаража неопходно је партерно уредити.

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Из тог разлога мора се водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији. Изградњом нових објеката, њиховом позицијом, габаритом и волуменом не треба да се наруши неопходна проветреност блокова.

У оквиру намена општеградског и линијског центра, као и пословања са елементима линијског центра нису дозвољени пословни садржаји чије делатности угрожавају животну средину у смислу аерозагађења, повећаних нивоа буке, стварања отпадних материја и др., као и садржаји који могу имати негативне ефекте на околну породично становање.

При изградњи објеката на простору у обухвату Плана, инвеститор је дужан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради одлучивања о потреби

израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08), односно у складу са важећим прописима коју регулишу ову област.

На просторима некадашњих индустријских постројења која су представљала значајне загађиваче животне средине („Графика“ у блоку 390, „Ливница“ у блоку 388, „Триколор“ у блоку 425), пре изградње објеката неопходно је примењивати мере санације и ремедијације земљишта, како би се спречило даље ширење загађења земљишта и подземних вода од некадашње „прљаве индустрије“.

Мере заштите ваздуха

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

С обзиром на то да се простор у обухвату Плана налази у непосредној близини уз фреквентне градске саобраћајнице (Булевар патријарха Павла и Футошки пут), и да се на овим деловима планира вишепородично становање високих густина, посебну пажњу потребно је посветити заштити обухваћеног простора од аерозагађења и буке, као и решавању проблема паркирања и стварању што повољнијих услова становања.

Повећан ниво аерозагађења може се очекивати услед специфичног положаја обухваћеног простора у односу на веће саобраћајнице (Булевар Европе, Булевар патријарха Павла, Футошки пут и др.).

Мере заштите подразумевају задржавање постојеће вегетације у што већој мери, нарочито високог зеленила у оквиру регулација саобраћајница (дрворед платана дуж Футошког пута који представља изузетно важну везу са осталим категоријама зеленила, дрворед дуж Булевара патријарха Павла), озелењавање слободних површина, паркинг-простора, формирање заштитних појасева високе вегетације по ободу планираних комплекса пословања, као и афирмација бициклистичког саобраћаја у што већој мери.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату Плана ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 10/13 и 26/21 – др. закон), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), односно свим важећим прописима који регулишу ову област.

Заштита од буке

На простору у обухвату Плана, доминантан извор буке је друмски саобраћај. Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор, као и озелењавати слободне површине у што већој мери.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Законом о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15), Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

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

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

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода

Заштита вода оствариће се применом одговарајућих мера уз уважавање следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12) и
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

Условно чисте атмосферске воде са надстрешница, кровних и чистих бетонских површина и технолошке воде (расхладне и сл.) које задовољавају квалитет II класе воде, могу се без пречишћавања одвести у отворени канал, путни јарак, зелене површине, ригол путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, према условима надлежног јавног комуналног предузећа.

За атмосферске воде са потенцијално зауљених и задрљаних површина предвиђа се пред третман на сепаратору уља и таложнику пре упуштања у реципијенте.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“,

бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, бр. 92/10 и 77/21), 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11 – исправка, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

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

На основу планираних капацитета, броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда и постојећег стања на терену, Јавно комунално предузеће „Чистоћа“ Нови Сад ће дефинисати потребан број контејнера. Приликом постављања подземних посуда за одлагање отпада, неопходно је водити рачуна о приступу возила за одношење отпада, али и микролокацији која не би требала да угрози подземне инсталације водоводне и енергетске инфраструктуре, као и корење високог зеленила.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

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.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивних материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

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 успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

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

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

Мере заштите од земљотреса

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 за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

Мере заштите од поплава

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав.

За одбрану од поплава изазваних унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Мере заштите од пожара

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и

постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

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

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

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор у обухвату Плана спроводиће се директно на основу овог плана.

У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта, што је дефинисано у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу бр. 4.1. „План намене површина“ у размери 1:2500 и 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 дефинисане су намене површина и режими изградње за које се дају општа и специфична правила грађења, као и регулације, спратност, режими изградње, зеленило и заштита простора.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке просторне целине дефинисане су планиране намене на појединачним парцелама и објектима. У оквиру површина осталих намена (вишепородично становање са елементима линијског центра, општеградски и линијски центри и вишепородично становање средњих густина) може се планирати становање и пословни садржаји (из домена терцијарне и кварталне делатности) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта, угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне пословне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање. У

оквиру намене пословање са елементима линијског центра може се планирати становање у проценту дефинисаном у специфичним условима за ову намену или смерницама за израду урбанистичког пројекта.

Висина објекта је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања приземне етаже, повучене последње етаже, поткровне етаже и крова. Свака етажа има само један ниво, а одступања су могућа у приземљу када се планира галерија, као и на последњој етажи и на поткровљу, када се омогућава планирање дуплекса код стамбених или повишена етажа са галеријом код пословних објекта.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 15 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту и припадајућој парцели морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

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

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

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта. Обавезно је постављање заштитне оgrade у визуелном и/или звучном смислу.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине.

Просечна нето површина стана на нивоу парцеле или комплекса не сме бити мања од 55 m². У циљу достизања оптималног капацитета, за становање у оквиру свих намена, тежи се да просечна величина стана нето површине на нивоу парцеле или комплекса буде 60 m².

Могуће је укупњавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица, али у истој етажи (спрату). Забрањено је спајање станова по вертикали. Могућа је подела постојећих већих стамбених јединица на мање тако да минимална просечна величина станова у објекту не буде мања од 60 m² нето површине, и уколико је обезбеђено 1,5 паркинг-место за сваку стамбену јединицу. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалима усклађено са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објекта. Због планираних капацитета изградње, обавезна је изградња гаража испод целе или дела парцеле, како би се задовољили нормативи за обезбеђење потребног броја паркинг-места на парцели у складу са условима дефинисаним у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура и пододељку 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације” у размери 1:2500 приказана су минимална удаљења од границе парцеле или регулационе линије, дефинисана грађевинском линијом подземне етаже. На осталим парцелама, подземна етажа може заузимати целу парцелу или бити удаљена од границе парцеле.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа димензија 3,5 × 4 m односно директним приступом рампом или ауто-лифтом, у оквиру парцеле корисника. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор почиње од грађевинске линије на парцели или може почети од регулационе линије уколико је тако дефинисано у специфичним условима. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама у виду приземне надстрешнице, се одређује у пројекту објекта. Саобраћајни приступ парцелама је могућ преко озелењене и партерно уређене површине (претежно за приступ подземним етажама намењеним паркирању возила). Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености и заузетости грађевинске парцеле. Не планира се изградња гаража (боксова) на парцели, а могуће је планирање паркинга на дворишном делу парцеле, уз обавезно поштовање правила и процента озелењавања.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја. Број планираних паркинг-места и планирани број станова и/или пословних простора на парцели односно у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Број подземних етажа није ограничен, а условљен је обезбеђивањем минимално неопходног броја паркинг-места.

Паркирање је могуће планирати у приземним етажама објекта са дворишне стране за намене вишепородично становање са елементима линијског центра, вишепородично становање средњих густина, пословање са елементима линијског центра и општеградски и линијски центри, и то у целој висини приземне етаже.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала и то по нормативу минимум 1 места за паркирање бицикла по стану, односно једно место на 70 m² нето површине пословног простора. Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Број паркинг-места мора бити изграђен у складу са следећим нормативима:

- за вишепородичне објекте, потребно је обезбедити минимално 1,3–1,5 паркинг или гаражно место по једној стамбеној јединици;

- за пословне садржаје (управна зграда, банка, преузеће, установа и сл.) потребно је обезбедити минимално 1 паркинг-место на 70 m² нето површине;
- за трговине (робна кућа, шопинг-центар и сл.) потребно је обезбедити минимално 25 паркинг-места на 1000 m² нето површине;
- за угоститељске објекте потребно је обезбедити минимално 23 паркинг-места на 100 столица;
- за хотеле, мотеле, хостеле и сл., потребно је обезбедити минимално једно паркинг-место по једној соби;
- за аудиторијум је потребно обезбедити минимално 16 паркинг-места на 100 седишта.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационараном саобраћају (паркирању) у друге намене.

На свакој парцели се мора обезбедити минимално 30 % озелењене, хортикултурно уређене или крошњом засенчене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа намењена гаражирању возила, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у одељку 4. План уређења зелених и слободних површина.

Ограђивање парцела површина осталих намена (осим површина где се ограђивање не дозвољава као и тамо где је Планом другачије утврђено) планира се транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом или комбинованим оградама, при чему је зидани део максимално 0,9 m, осим уколико није у посебним условима наведено другачије. Укупна висина ограде је до 1,80 m. Ограде се постављају на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује, а капија се може отворити само у парцелу корисника. Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

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

Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3,00 m, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На планираним објектима у оквиру намене општестамбене зоне, вишепородично становање средњих густина, вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра, пословање са елементима линијског центра и општеградског и линијског центра дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели.

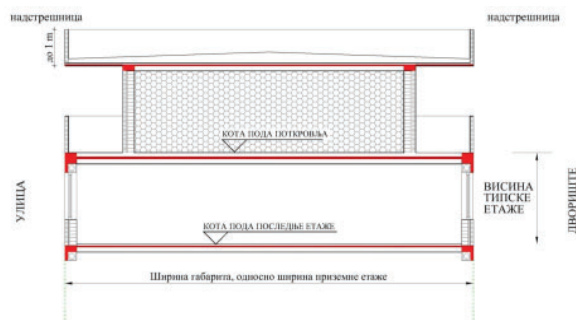
Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине. Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (задржавају се код постојећих објеката), са равним кровом и као повучена етажа (Пс).

Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта, минимум 1,2 m уколико није другачије дефинисано на графичком приказу. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Објекти на којима се планира поткровна етажа (Пк), коси кров се пројектује максималног нагиба око 30°. Висина наизглед је 1,60 m.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 1). Код објеката код којих је као последња етажа дефинисан повучени спрат (Пс), повлачење је за минимум 1,2 m са свих страна, уколико није другачије дефинисано (повлачење веће од 1,2 m или дефинисана страна објекта која се повлачи) на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500.



Слика 1: Начин формирања повучене етаже са препуштеним кровом малог нагиба

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етаже у виду лучног (цилиндричног) крова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На објектима на којима није назначено поткровље – Пк, последња етажа је дефинисана као пуна етажа са равним или благо косим кровом нагиба до 10 %, сакривеног иза атике назитка максималне висине до 1 м.

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

На објектима са поткровљем (Пк) које се изводи као етажа повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката са повученом последњом етажом (Пс), могуће је наткривање конзолно препуштеним елементима до основног габарита објекта, који ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

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

За објекте у намени општеградског и линијског центра и пословања са елементима линијског центра уз Футошку улицу и Булевар патријарха Павла, последња етажа може бити повишене висине у оквиру дела или целе површине кровне етаже. У оквиру повишене светле висине простора (максимално до 6 м) последње етаже могуће је формирање простора на два нивоа (дуплекса) код стамбених објеката. У оквиру повишене светле висине простора последње етаже код пословних објеката могуће је формирање галерије. Остали део површине крова може се формирати као кров малог нагиба или проходан раван кров и озелењен у форми кровног врта.

9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

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

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела

парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Толеранција код Планом утврђених правила за формирање грађевинске парцеле је 10%.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. По правилу, парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину, припајају се суседној парцели која има излаз на јавну површину.

На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 5 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:2500 за површине јавне намене.

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

За намене општеградски и линијски центри у просторној целини 1 (део блокова 388, 390 и 393), општеградски и линијски центри и пословање са елементима линијског центра у просторној целини 2 (део блока 425), и вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра у просторној целини 3 (део блока 437) правила уређења и грађења биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

9.4.1. Породично становање (П–П+1+Пк)

На парцели број 2221/2 задржава се намена породично становање. Породично становање подразумева изградњу једног стамбеног породичног објекта на парцели. Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката. Уместо стамбеног објекта, на грађевинским парцелама намењеним породичном становању могу се градити: стамбено-пословни објекти (са учешћем пословања до 50 % површине објекта), пословно-стамбени објекти (са учешћем пословања 50–80 % површине објекта) или чисто пословни објекти, али искључиво са оним делатностима које су усаглашене са стамбеном наменом, тј. оно пословање које не утиче значајно на квалитет становања у окружењу (да не загађује ваздух, земљиште, воду, као ни да светлосно и звучно не омета и/или угрожава становнике и кориснике породичних стамбених објеката).

У оквиру намене породично становање могу се, уз услов да фреквенцијом саобраћаја, буком и др. не утичу значајно на основну намену, обављати пословне делатности које су еколошки и функционално прихватљиве: административне, услужне и комерцијалне делатности, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства и сл. Приземља стамбених објеката могу се користити као пословни простор. У оквиру ове намене могуће је планирати и чисто пословне објекте, чија делатност не угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, знатно повећане фреквенције саобраћаја (која би нарушила услове у којима се одвија саобраћај у улицама стамбеног карактера), односно капацитети чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, не утичу негативно (бука, загађење воде, ваздуха и тла) на основну намену.

У главном објекту могуће је планирати највише три јединице, односно три стана или пословна простора.

Помоћни објекти су у функцији главног објекта, па то могу бити гараже, оставе, котларнице, летње кухиње, затворени простори за рекреацију (кућни базен, сауна, теретана и сл.) и пратећи пословни објекти. Једноставни објекти који не ометају редовно коришћење суседних објеката (вртна сенила, стазе, платои, вртни базени, надстрешнице, дечија игралишта, дворишни камини, колски прилази, соларни колектори и сл.) могу се градити у складу са важећим законским прописима и они се не узимају у обзир приликом обрачуна заузетости и изграђености парцеле.

На парцели се може градити тип објекта – слободностојећи објекти. Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се поклапају са регулационим линијама или се од њих повлаче максимално 5 m у дубину парцеле, да би се уредила предбашта. Минимална удаљеност од границе суседне парцеле 1,5 m са једне и 2,5 m са друге стране.

Планирана спратност главног објекта је до П+1+Пк, уз могућност изградње подрумске или сутеренске етаже. Максимално дозвољена висина објекта је 12 m (од нивелете до слемена).

Индекс заузетости парцеле главним спратним и пратећим приземним објектима на парцели је до 40 %. Максимална развијена корисна површина породичне куће износи 480 m², или бруто развијена грађевинска површина свих објеката на парцели износи до 600 m². Минимална површина стамбене јединице је 26 m².

Гаражирање и паркирање је искључиво у оквиру парцеле, уз обавезно задовољавање стандарда паркирања возила датих Планом и важећим нормативима. Паркирање се планира слободно или изградњом приземних гаража

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Постојећи објекти се могу реконструирати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са урбанистичким параметрима и условима дефинисаним овим планом.

Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Правила парцелације

Парцела број 2221/2 задржава се у постојећим границама.

9.4.2. Вишепородично становање средњих густина

Вишепородично становање средњих густина се планира у делу блока 437 уз Улицу Кочи Ивана, као постепена промена намене из породичног у вишепородично становање. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 утврђене су зоне изградње објеката и правила парцелације. Максимални индекс заузетости износи око 40 %.

Планирана спратност објеката је П+3. На парцели која настаје обједињавањем парцела бр. 1757 и 1758, планирана спратност је делом П+3, а делом П+4.

Уместо чисто стамбеног објекта, на парцели је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање средњих густина.

Најмање 30 % површине парцеле мора бити под зеленилом, без паркинга, манипулативних површина, стаза и платоа.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели, у партеру или у подземној или сутеренској гаражи и то према нормативу 1,3–1,5 паркин/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору (најчешће 70 m² корисне (нето) површине пословног простора).

Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор може почети од грађевинске линије на парцели или од регулационе линије.

Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододелу 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

Положај објеката на парцели

Објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије које се повлаче од регулационе линије у складу са графичким приказом број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500.

Правила парцелације

Парцела број 1761/1 задржава се у постојећим границама. Парцеле бр. 1757 и 1758 и парцеле бр. 1759 и 1760 се обавезно спајају и формирају нове грађевинске парцеле.

9.4.3. Вишепородично становање средњих и високих густина са елементима линијског центра

Правила уређења и грађења за парцеле бр. 1762/3 и 1756/1, које се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу, дата су у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

Вишепородично становање средњих и великих густина са елементима линијског центра се планира у делу блока 437 на парцелама између Булевар патријарха Павла и Улице Кочи Ивана. У оквиру ове намене може се планирати отворени или затворени блок, у којима се изградња врши на грађевинској парцели са припадајућим двориштем (слободни, неизграђени делови парцеле).

На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 утврђене су зоне изградње објеката, спратност објеката и правила парцелације, а могућа су одступања унутар зоне изградње. Индекс заузетости износи 40 % у односу на површину парцеле. Максимални индекс изграђености износи 3,2. Спољне степенице и рампе за приступ објекту лицима са посебним потребама могу се планирати унутар парцеле изван утврђене зоне изградње, а њихов положај дефинисаће се пројектном документацијом.

С обзиром на то да парцеле имају саобраћајне приступе на две улице, планира се комплекс са изградњом два или више објеката. Саобраћајни приступ комплексу мора се обезбедити са обе улице на које излази, а како би се простор у што већој мери саобраћајно растеретио.

Планира се изградња нових објеката према општим и посебним правилима, а предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели. Условљава се обједињавање свих парцела ради истовремене реализације изградње подземне етаже, а могућа је фазна реализација објеката.

Објекти према врсти и намени могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни. Приземни делови објеката окренути ка Булевару патријарха Павла, треба да буду ванстамбене намене, односно да буду у функцији формирања линијског центра. У оквиру намене вишепородичног становања са елементима линијског центра могуће је планирати и вишепородичне стамбене објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства, спорта, пословања и сл.

Планирана спратност објекта је делом П+7, а делом П+8, са могућношћу наглашавања угла до П+9 у делу парцеле уз Булевар патријарха Павла, и П+4 у делу парцеле уз Улицу Кочи Ивана.

Максимална светла висина приземља објекта уз Булевар патријарха Павла је 6,5 m, а уз објекте уз Улицу Кочи Ивана 4,5 m. У оквиру приземља максималне светле висине приземља 6,5 m, код планираних објеката уз Булевар патријарха Павла, могућа је изградња галерије пословног простора, чија подна површина је мања и заузима до 50 % у односу на површину приземља пословног простора.

Паркирање се планира у подрумској етажи испод целе површине парцеле, при чему се број етажа не ограничава. Паркирање се може планирати и делом на слободној (неизграђеној) површини парцеле, у зависности од намене приземља и функционисања одређених садржаја. Простор изнад укупане гараже планира се у делу као партерно уређен зелени кров, опремљен стазама, урбаним мобилијаром и осветлом. Начин озелењавања изнад гаража формиран у оквиру ове намене наведен је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

Такође, у складу са графичким приказом број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500, у југозападном и југоисточном делу комплекса обавезно је формирање зелене површине под високим стаблима као зелени појас према саобраћајној површини уз Булевар патријарха Павла и ка парцелама бр. 1716/1 и 1749 .

Правила парцелације

Планирана грађевинска парцела формира се обавезним спајањем парцела бр. 1750, 1751/1, 1752/1, 1753, 1754 и 1755/1.

Обезбеђење приступа

Приступ парцели обезбеђује се са Булевара патријарха Павла и из Улице Кочи Ивана.

9.4.4. Општеградски и линијски центри

Општеградски и линијски центри планирају се тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Општеградски и линијски центри, као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, планирају се у блоковима 390, 393, 420 и делу блока 425 уз Футошки пут, у делу блока 437 на углу Футошког пута и Булевара патријарха Павла и делу блока 437 уз Булевар патријарха Павла. Блокови намењени општеградском и линијском центру имају потенцијала за формирање нових урбаних комплекса и нове силуете града.

У зависности од примењеног режима изградње, односно изградње у отвореном или затвореном блоку, утврђене су зоне изградње објеката и правила парцелације приказани на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500, односно максимално дозвољени индекс заузетости за просторе где је дата зона изградње тако што је дефинисана минимална удаљеност грађевинске линије у односу на регулациону линију или у односу на границу суседне парцеле.

За одређене парцеле у деловима блокова 388, 390, 393, 425 и 437 обавезна је разрада урбанистичким пројектом, а смернице за израду дате су у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

На парцелама постојећих породичних или пословних објеката планира се промена у намену општеградског и линијског центра и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката, спратности П–П+Г+9. Спратност објекта одређиће дефинисани индекс заузетости и индекс изграђености на одређеним парцелама или комплексима.

На парцелама са саобраћајним приступима на две улице, могуће је планирати локалитете за комплексе. Могућа је фазна реализација комплекса.

У оквиру општеградског и линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземним етажама која су оријентисана ка Футошким путу, Булевару патријарха Павла и Вршачкој улици је обавезно. Од пословних садржаја планирају се кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

На парцелама на којима се планира изградња објеката спратности до П+3, а на којима није могуће решити потребе за паркирањем у дворишном делу, обавезна је изградња подземне етаже испод целе парцеле или њеног дела, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од

потребног броја паркинг-места према нормативима датим Планом. Ради гаражирања возила на парцелама на којима се планирају објекти спратности П+3 и навише, обавезна је изградња подземне етажне – подрума или делимично и сутерена, а рампу за возила треба лоцирати унутар грађевинске парцеле. Подземни гаражни простор (подрум или/и делимично сутерен у дворишном делу), у случајевима када није дефинисана подземна грађевинска линија, може да заузме до 100 % површине грађевинске парцеле.

У случајевима када је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, са могућношћу паркирања на крову гараже, у складу са утврђеним урбанистичким параметрима везаних за озелењавање, уз обавезу да се изнад носеће конструкције формирају жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30 % парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са важећим прописима. Паркирање на слободном делу крова подземне гараже планира се за локале у приземљу објекта.

Правила парцелације

Грађевинска парцела може да се формира спајањем више грађевинских парцела у оквиру ове намене, у складу са правилима парцелације дефинисаним овим планом.

Обавезно је издвајање јавно грађевинског земљишта ради ширења регулација улица, при томе је обавезно рушење објекта који су делимично или у целисти унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели.

Начин парцелације и обавезна спајања више грађевинских парцела у једну дефинисана су на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500.

Правила грађења

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом или на удаљености од ње до 5 м, што је дефинисано на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500.

Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели на појединим парцелама су дефинисани на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу, а одступања су могућа унутар те зоне. На парцелама на којима је дефинисан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију или суседну парцелу зона изградње представља зону у оквиру које се остварује планирани индекс заузетости, дефинисан у односу на површину парцеле. Мимо грађевинске линије могу се пројектовати препусти у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

На парцелама на којима је дефинисан положај грађевинске линије у односу на регулациону линију или границу суседне парцеле (у деловима блокова 388 и 420) дефини-

сана је зона изградње у оквиру које се планирају габарити објекта, а њихов положај и спратност објекта ће одредити максимални индекс заузетости од 50 % и индекс изграђености. Максимални индекс изграђености биће дефинисан у специфичним условима.

На графичким приказима одређена је спратност планираних објекта уз Футошки пут и Булевар патријарха Павла и креће се од П до П+9.

Планирају се објекти слободностојећи, у непрекинутом, прекинутом низу или полуатријумски.

У оквиру приземља које се користи у пословне намене и чија висина износи минимум 4,5 м може се формирати галерија, која заузима 50 % површине приземља.

На парцелама бр. 2190, 2192 и 2194 уз Вршачку улицу на којима је Планом утврђена изградња објекта спратности По+П+3 (или По+П+4+Пс у случају спајања парцела) могућа је повећана светла висина приземља, са обавезним пословним садржајима, до 4,5 м без галерије, а повећана светла висина приземља до 5,5 м, за случај реализације галерије, која заузима 50 % површине приземља.

У оквиру приземља максималне висине 6,5 м, код планираних објекта уз Футошки пут и Булевар патријарха Павла, могућа је изградња галерије пословног простора која заузима 50 % површине приземља.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели или у подземној или сутеренској гаражи и то 1,3 до 1,5 паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору датим Планом (најчешће једно паркинг-место на 70 м² нето површине пословног простора).

Изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже. Начин озелењавања изнад гаража формиран у оквиру ове намене и наведен је у одељку 4. ПЛАН уређења зелених И СЛОБОДНИХ површина.

Специфични услови за реализацију – делови блокова 388, 390, 420 и 437, у којима није условљена израда урбанистичког пројекта

У делу блока 388, парцела број 2041/4 и део парцела бр. 2039/1 и 2039/2 се обавезно спајају у јединствену грађевинску парцелу, на којој се планира изградња стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних објекта, спратности П+7. Максимални индекс заузетости је до 40 %. Максимални индекс изграђености је до 3,2. Светла висина приземља стамбених и стамбено-пословних објекта, као и објекта оријентисаних ка другим улицама износи до 5 м. У оквиру просторног комплекса могућа је фазна реализација.

У делу блока 388, део парцела бр. 2090/4, 2089/1 и целе парцеле број 2090/1, 2090/2, 2090/6, 2090/8, 2090/9 и 2090/10 (на углу улица Илирске, Панонске и Косте Абрашевића) се обавезно спајају у јединствену грађевинску парцелу. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ дата је минимална удаљеност грађевинске линије од регулационе у оквиру које се планира један или више објекта тако да максимални индекс заузетости буде до 50 % у односу на површину парцеле, а индекс изграђености до 2,8. На новоформираној грађевинској парцели могућа је изградња подземних и надземних објекта у оквиру ком-

плекса у фазама. Рушење породичног објекта на парцели број 2090/2 могуће је урадити у оквиру последње фазе изградње.

У делу блока 388, парцеле бр. 2041/1 и 2090/3 (уз Илирску улицу) се обавезно спајају у јединствену грађевинску парцелу, на којој се планира изградња објекта спратности П–П+4+Пс. Максимални индекс заузетости износи до 50 %, а индекс изграђености до 2,8.

У делу блока 390, на парцелама бр. 2194, 2192 и 2190/3, уз Вршачку улицу планира се изградња објекта, спратности П+3. Парцела број 2194 може бити самостална грађевинска парцела или да се спаја са парцелама бр. 2192 и 2190/3. Парцеле бр. 2192 и 2190/3 су у обавези спајања. У случају спајања парцела бр. 2194, 2192 и 2190/3 у нову грађевинску парцелу, планирана спратност објекта је П+4+Пс. Повучени спрат (Пс) се планира на удаљености 1,2 м од грађевинске линије уз улице Вршачку и Панонску. Повлачење спрата не мора да се планира на делу објекта оријентисаном ка дворишном делу парцеле.

У делу блока 390, обавезно се спајају парцеле бр. 2195 и 2196 у нову грађевинску парцелу. На парцели је дозвољено формирање комплекса, односно изградња два или више објекта на парцели, спратности П+3 у унутрашњем делу комплекса и П+5 уз Вршачку улицу. Обавезно је формирање пасажа на објекту уз Вршачку улицу у циљу повезивања и визуелног отварања објекта у унутрашњем делу комплекса ка Вршачкој улици.

У делу блока 420 задржава се постојећи пословни објекат, спратности П+3, на делу парцеле број 2022/1 (угао Улице Киш Ернеа и Футошког пута). Део парцеле број 2022/1 је у обавези спајања са парцелом број 2024/1 и делом парцеле број 2022/3 у јединствену грађевинску парцелу. На новоформираној грађевинској парцели могуће је постојећи пословни објекат задржати, надоградити, доградити или изградити нови објекат у оквиру задате зоне изградње и спратности, тако да индекс изграђености буде до 2,8.

У делу блока 420 делови парцела бр. 2025/1 и 2026/1 и целе парцеле бр. 2028/1 и 2031/3 се обавезно спајају у јединствену грађевинску парцелу на којој се планира изградња објекта, спратности П–П+6, у складу са условима утврђеним Планом. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ дата је зона изградње у оквиру које се планира објекат тако да максимални индекс заузетости буде до 50 % у односу на површину парцеле, а индекс изграђености до 3,2. Имајући у виду претходну намену на парцели број 2028/1, односно почетак реализације у односу на раније планско решење, до реализације планиране парцелације и изградње објекта, на парцели број 2028/1 могуће је планирати изградњу објекта са садржајима из области терцијарних делатности (трговине, угоститељства, производног и услужног занатства), спратности П–П+2, индекса заузетости до 40 %, индекса изграђености до 1,5. Пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити само изузетно, под условом да у објекту апсорбују штетна дејства по околину. Приликом изградње објекта обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, и одговарајућа инфраструктурна опремљеност.

У делу блоку 437, између Футошког пута, Булевара патријарха Павла, улица Мелхиора Ердужељија и Кочи Ивана планира се изградња објекта спратности По+П+Г+5–По+П+Г+7. Светла висина приземља са галеријом износи максимално 6,5 м. Галерија може да заузима до 50 % подне површине приземља. У блоку се планира предшколска установа, која може бити реализована у приземном делу планираног објекта и по потреби у делу првог спрата, као и одвајање дела дворишта у функцији предшколске установе, а све у складу са законима, правилницима и одлукама који дефинишу изградњу и функционално опремање предшколских установа. Просторије намењене предшколској установи могу бити намењене и различитим врстама едукативног или образовног центра.

У делу блока 437, на углу Булевара патријарха Павла и Улице Кочи Ивана, обавезно се спајају парцеле бр. 1747/1 и 1748 у нову грађевинску парцелу. На новоформираној угаоној парцели планира се изградња објекта, спратности делом П–П+1, а делом П–П+7+Пс. На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“, дата је зона изградње у оквиру које се планира објекат тако да максимални индекс заузетости буде до 60 % за део објекта до спратности П+1, а 50 % за део објекта изнад П+1. Спратност објекта и тачан облик габарита у оквиру задате максималне зоне изградње зависиће од планираних садржаја у оквиру објекта. Максимални индекс изграђености се предвиђа 4 за пословне и пословно-стамбене објекте/комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте / комплексе. На парцели број 1746/1, која се налази уз Булевар патријарха Павла, планира се изградња објекта само у случају да се парцела број 1746/1 споји са парцелом број 1749 или парцелама бр. 1748 и 1747/1, или у случају да се све набројане парцеле споје у нову грађевинску парцелу. У случају спајања наведених парцела, обавезна је израда урбанистичког пројекта, за који су правила уређења и грађења дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА. У случају да се парцела број 1746/1 не споји са парцелом број 1749 или парцелама бр. 1748 и 1747/1, на њој се не планира изградња објекта, већ се реализује као озелењена и партерно уређена површина на целој парцели.

Специфични услови за постојеће објекте – блок 393

Хотел – постојећи комплекси – блок 393

У делу блока 393, на углу улица Вршачке и Дубровачке, на парцели број 2213/1, задржава се изграђени хотел, без могућности проширења достигнутог капацитета.

Пословни објекти – блок 390

У делу блока 390, уз Панонску улицу, задржава се постојећи пословни објекат, спратности П+1+Пк. Реконструкција објекта је могућа у оквиру постојећег габарита.

9.4.5. Пословање са елементима линијског центра

Правила уређења и грађења за парцеле у оквиру блока број 425, биће дата у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

Улазни правци у град представљају привлачне просторе за лоцирање различитих пословних активности, а нарочито су погодни за развој терцијарних делатности. С обзиром да окосницу простора обухваћеног овим планом чини градска магистрала која са запада уводи саобраћај у град, те да је овај простор у великој мери опремљен или има могућност прикључења на инфраструктуру, повољан је за развој предузетништва.

Простор пословања са елементима линијског центра дуж јужне регулације Футошког пута, утврђен је као улазни правац на којем се пословни садржаји јављају у виду чистог пословања. Становање се дозвољава на парцелама за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта. Пословни простори се планирају за пословне и комерцијалне садржаје, односно за пословање унутар којег су пословни садржаји из области терцијарних делатности. Од делатности се планирају садржаји из области трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја, комуналних делатности и сл. Учешће становања на овим просторима се не планира.

Пословање са елементима линијског центра планирају се у блоковима између Футошког пута и Улице Мелхиора Ердуђевића. Комплекси ће моћи да се организују на парцели површине минимално 2.000 m², а дозвољени индекс заузетости ће бити до 50 % (уз могући индекс заузетости објектима спратности до П+1 на угаоним парцелама до 75 %). Дозвољена спратност је од П до П+2. Максимално дозвољени индекс изграђености износи 1,5, а за објекте за које се дозвољава спратност П+2 и више, а од П+2 индекс изграђености је до 2. Административни објекти могу имати већу спратност од П+2, као и функционално специфични објекти, као што су рекламне куле, торњеви, димњаци и слично, а њихова висина се не ограничава.

У блоковима 430 и 435 задржавају се постојећи пословни објекти уз могућност реконструкције, доградње, надоградње у складу са утврђеним параметрима. За ове пословне комплексе утврђује се обавезна разрада локације урбанистичким пројектом, у складу са смерницама наведеним у овом пододелуку, уколико је планирано рушење свих постојећих објеката и нова изградња, с обзиром на то да се због значаја простора и атрактивности садржаја жели контролисати изглед објеката, односно ако је потребно посебну пажњу посветити обликовању објеката. Такође, обавезна је израда урбанистичког пројекта ако је на пословном комплексу услед промене технологије неопходно преиспитати просторне услове, ако нови технолошки процес захтева сложу организацију садржаја на комплексу или другачије услове у смислу опремања инфраструктуром.

Приликом изградње објеката обавезна је примена хигијенско-техничких, еколошких, противпожарних и других услова, и одговарајућа инфраструктурна опремљеност.

Обавеза израде процене утицаја на животну средину за потенцијалне загађиваче утврдиће се у складу са законском регулативом која важи у тој области.

9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

На простору за које се условљава израда урбанистичког пројекта, утврђена су правила уређења инфраструктурних

система на постојећим јавним површинама, до потврђивања урбанистичког пројекта и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходаним од стране носиоца система који њиме управља.

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

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

9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

На Футошком путу и Булевару патријарха Павла, минимална ширина тротоара је 3 m. Минималне ширине у оквиру осталих улица је 2 m, осим у улицама где нема просторних могућности. На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су: аутобуска стајалишта, тргови, простори испред објеката јавних установа, потребно је извршити проширење пешачких стаза, у складу са потребама и могућностима које пружа простор.

На укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колских саобраћајница мора бити такво да су тротоар и бицикличка 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 саобраћајницама.

Препорука је да се тротоари изводе 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 и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

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 упијање атмосферске воде.

Минимална ширина двосмерне бициклическе стазе је 2 м, а једносмерне 1 м. Морају бити физички одвојене од друмског саобраћаја (препоручује се да се физички одвајају и од пешачког саобраћаја уколико постоје просторни услови). Бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним забором.

Приликом израде пројектне документације могуће је кориговање трасе тротоара и бициклических стаза од решења приказаном на графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач пута то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Радијуси кривина на укрштању колских саобраћајница су минимално 6 м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8 м. Коловозе завршно обрађивати асфалтним забором.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико на карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 м, са покривном розетом од одговарајућег материјала.

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати 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), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих особа, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Приликом израде пројектне документације за објекте повећаног ризика од пожара, техничко решење је потребно прилагодити условима које прописује Правилник о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платоове за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара. У случају да је уз објекте неопходан додатни прилаз или маневарски простор за ватрогасна возила, Планом се омогућава реализација ових саобраћајних површина.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Приступ намењен путничким аутомобилима не може бити ужи од 3,5 м и шири од 6 м. Колски прилаз за теретна возила, не може бити ужи од 3,5 м и шири од 8 м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа (за путничке аутомобиле или теретна возила) према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 10 м и растојању од суседних парцела минимално 3 м (рачунајући од крајње тачке расијуса кривине). У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу предвиђа према оној саобраћајној површини (улици) која је мањег ранга.

Парцеле које излазе на три улице и које се разрађују урбанистичким пројектом, могу имати више колских приступа, уколико су они на већем удаљењу од суседног прикључка и уколико то представља боље, рационалније и функционалније решење.

За парцеле које се налазе уз Футошки пут, могуће је обезбедити један колски прикључак на Футошки пут, али уз обавезу дефинисања оправданости кроз израду урбанистичким пројектом. Наведени колски прикључци могу се користити у функцији искључиво за возила хитних служби, противпожарних активности и приступа дворишном делу односно надземним паркинг местима. Положај колског прикључка на Футошки пут не сме да угрожава безбедно одвијање саобраћаја и да угрожава постојеће дрвеће, а тачан положај утврдиће се кроз израду урбанистичког пројекта за ове локалитете.

Директни колски приступи нису дозвољени са Булевара патријарха Павла.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање путничких аутомобила за сопствене потребе за све врсте намена обезбеђује се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

По истим критеријумима потребно је обезбедити паркинг-места за бицикле.

Гараже објеката планирају се подземно, у габариту, или делом изван габарита објекта уколико постоје услови.

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, 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.

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2020 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања.

9.6.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

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

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

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 м, 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 1,0 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 минимум 1 m од сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличког прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте, водомери за мерење потрошње воде постављају се у шахтовима лоци-

раним ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије, и у просторији за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомере мора бити лоцирана уз регулациону линију, према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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

Минимални пречник опште канализације 250 mm.

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

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је 0,7–1 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.

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 максимално 50 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколону.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода се мора пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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).

Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

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

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

Прикључење индивидуалних стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm, а колективних стамбених и већих пословних минималним пречником DN 200 mm.

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

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.

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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.

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

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

Технолошке воде се могу испуштати у јавну канализацију. Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, а пре пречишћавања на ППОВ, тако да се не ремети рад пречистача у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1.

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

9.6.3. Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Технички услови и препоруке за изградњу објеката у близини кабловског вода 110kV

Зидове и темеље објеката (попут сливника, стубова контактне мреже/осветљења, телефонских говорница, хидранта и сл.) извести на хоризонталном растојању од најмање 1 m од 110 kV кабловског вода.

Укрштања прикључака нисконапонске мреже, дистрибутивне гасне мреже, водоводне и других комуналних мрежа, за стамбене, пословне и друге објекте, пројектовати тако да формирају прав угао. Уколико то није могуће имати у виду да није дозвољено укрштање под углом мањим од 60 °. Изузетак од овог правила су телекому-никациони каблови.

Најмања хоризонтална удаљеност од дрвореда од 110 kV кабловског вода износи 2 m.

На местима укрштања планираних објеката са 110 kV кабловским водом потребно је поставити трајне идентификационе ознаке на којима се налазе основни подаци о укрштању.

Радови у заштитном појасу 110 kV кабловског вода морају се вршити ручно или механизацијом која не изазива вибрације, оштећење изолације и плашта кабловског вода. Слој земље изнад кабловског вода се може скидати до нивоа од 0,5 m изнад кабла. У случају оштећења, све трошкове санације сносиће Инвеститор планираних објеката.

Приликом пројектовања придржавати се и свих начелних техничких услова за приближавање и укрштање са осталом линијском инфраструктуром.

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити 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. Прикључење надограђених делова објеката решити са постојећег прикључног вода или, у случају недостатка капацитета, изградњом новог вода у траси постојећег. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, или постављањем топлотне

подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. У том случају до подстанице је потребно изградити вреловодни прикључак од постојеће или планиране вреловодне мреже. Детаљније услове за прикључење прибавити од Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

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

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем и заједнички антенски систем извести према условима локалног дистрибутера.

9.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и објеката (хоризонталних и вертикалних комуникација) потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

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

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

У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида, у складу са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Имајући у виду положај простора обухваћеног Планом, простора у окружењу, свих урбанистичких параметара, концепцију просторног уређења датим у вишим планским актима, потребе корисника простора, неопходно је пажљиво и детаљно промишљање уређења овог простора, уз баланс социолошких, морфолошких, економских и еколошких аспеката, уз прилагођавање контексту са једне стране и потре-

бама инвеститора са друге. Због тога се Планом обавезује разрада одређених комплекса и парцела урбанистичким пројектом, којим ће се прецизније дефинисати површине објеката, положај у оквиру комплекса, спратност, сви урбанистички параметри, саобраћајнице, колски и пешачки прилази, као и партерно уређење.

Просторне целине треба промишљено креирати од архитектонских и урбанистичких елемената, који могу бити различити у зависности од површине, облика и положаја парцеле и изложености сунчевој светлости. Урбанистичким пројектом ће се свеобухватно сагледати просторно-програмска могућности изградње нових објеката у односу на све урбанистичке, просторне, планерске и архитектонске параметре из Плана, али и у односу на економски стратешки развој Града.

Израдом урбанистичког пројекта створиће се услови за просторно, функционално, еколошко и естетско унапређење простора, услови за изградњу атрактивних и мултифункционалних објеката и комплекса. Изградња репрезентативних комплекса у оквиру којих се прожимају различити садржаји на овом месту има значај и за кориснике и за Град у целини. Урбанистичким пројектом ће се извршити провера могућности изградње и подобност локације за изградњу високих објеката. Код планирања високих објеката посебно водити рачуна о унапређењу градских визура. Препоручује се да приликом одређивања спратности објеката унутар комплекса, објекти ниже спратности планирају у зонама ка породичном становању, а објекти већих спратности у зонама ка Улици Футошки пут. Реперни објекти (спратности изнад П+9) се планирају у делу комплекса уз Футошки пут.

На графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500 дефинисан је начин парцелације, положај грађевинске линије у односу на регулациону линију и границу суседне парцеле, спратност и оквирна зона озелењене и партерно уређене кровне површине или озелењено и партерно уређене површине у оквиру комплекса или парцеле.

Грађевинска линија може да се поклапа са регулационом, или да буде удаљена од ње. Дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе и од границе суседне парцеле представља минималну удаљеност. Тачан положај грађевинске линије биће утврђен урбанистичким пројектом.

У оквиру комплекса могућа је изградња више објеката у прекинутом низу, слободностојећих или њихова комбинација, све у складу са просторним контекстом и окружењем. Приликом одређивања зона изградње планираних објеката у складу са наведеним параметрима, потребно је да буду задовољени и други прописани нормативи за изградњу објеката, за његову висинску и хоризонталну регулацију, испоштовани сви услови из закона и правилника који регулишу заштиту од пожара, саобраћајне приступе и стационирање возила, снабдевање и сл.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели или у подземној или сутеренској гаражи и то 1,3 до 1,5 паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору датим Планом (најчешће једно паркинг-место на 70 m² нето површине пословног простора).

Изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима. Начин озелењавања изнад гаража формираних

у оквиру ове намене наведен је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

У оквиру комплекса могу се планирати саобраћајнице са отвореним паркинг- местима, и саобраћајнице којима ће се обезбедити и приступ подземној гаражи. Пешачки приступ подземној гаражи може бити планиран у оквиру објекта или у оквиру независног приземног објекта. Приземни објекат у функцији вертикалне комуникације са подземном етажом и објекти портирнице се планирају на минимум 1 m удаљености од суседне парцеле.

Забрањује се ограда простора било каквим врстама ограде на граници са јавном површином или на делу парцеле у оквиру које се планирају озелењене и партерно уређене површине у оквиру комплекса или парцеле, које представљају и пешачке зоне са урбаним мобилијаром.

Остала општа правила и услови за архитектонско обликовање објеката дата су у пододељцима 9.1. Општа правила, 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање, 9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле и 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром.

10.1. Општеградски и линијски центри

У делу блокова 388, 390, 393 и 425 дуж Футошког пута, у оквиру намене општеградски и линијски центри, условљава се израда урбанистичког пројекта. У блоку 437 и 388 условљава се израда урбанистичког пројекта под специфичним условима. У делу блока 388 (парцеле бр. 2037/3, 2037/5, 2037/7, 2038/3, 2038/5, 2038/7 и 2042/1), у делу блока 390 (део парцеле број 2191/1 и парцеле бр. 2191/2 и 2191/3), у делу блока 393 (парцеле бр. 2220, 2221/4, 2221/3 и делови парцела бр. 2214/1, 2222, 2217/2, 2216/2 и 2214/2) и делу блока 437 (новоформирана парцела у случају спајања парцеле број 1746/1 са једном или више суседних парцела) планира се изградња комплекса у оквиру којих је могућа изградња стамбених, стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката.

У блоку 388 планирана зона изградње на парцелама 2037/3, 2038/3 и 2038/7, које су у обавези спајања, представља зону изградње објекта спратности По+П-По+П+5, у оквиру које се планира индекс заузетости 50% и индекс изграђености 3,2 у односу на површину парцеле. Планирана зона изградње на парцелама 2037/5, 2037/7 и 2038/5 и 2042/1, које су у обавези спајања, представља максималну зону изградње објекта спратности По+П-По+П+5. У случају спајања ове две новоформиране грађевинске парцеле максимални индекс заузетости је 50%, а индекс изграђености 3,2. За обе новоформиране парцеле је обавезна даља разрада урбанистичким пројектом, као јединствен у случају спајања, или раздвојен у случају да се формирају две парцеле.

У делу блока 425 (парцеле бр. 2016 и 2018 и делови парцела бр. 2012, 2013, 2014/1, 2014/2, 2015 и 2017) планира се изградња стамбеног, стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног објекта у оквиру утврђене зоне изградње.

У оквиру општеградског и линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Планирају се пословни садржаји у оквиру административних, културних, научних, образовних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју

да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање се планира у приземним етажама која су оријентисана ка Футошком путу и Улици Илариона Руварца.

У блоковима 390 и 393 планира се предшколска установа, која ће бити реализована у приземном делу планираног објекта и по потреби у делу првог спрата или као независан објекат спратности П+1, као и одвајање дела дворишта у функцији предшколске установе, а све у складу са законима, правилницима и одлукама који дефинишу изградњу и функционално опремање предшколских установа. Просторије намењене предшколској установи могу бити намењене и додатним садржајима тј. различитим врстама едукативних или образовних центара.

Максимални индекс заузетости је до 50 %. Максимални индекс изграђености у деловима блокова 390 и 393 износи 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе. Максимални индекс изграђености у деловима блокова 425 и 437 износи 4 за пословне и пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе. Максимални индекс изграђености у делу блока 388 износи 3,2.

Спратност планираних објеката је П–П+6 у делу блока 425, П–П+5 у делу блока 388 и 393 и П–П+9 у делу блока 390, с тим да пословни или стамбено-пословни објекти у деловима блокова 390 и 393 могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају спратност до П+18. На парцели број 1746/1 у делу блока 437, која се налази уз Булевар патријарха Павла, планира се изградња објекта спратности делом П+1, делом П+8+Пс, само у случају да се парцела број 1746/1 споји са парцелом број 1749 или парцелама бр. 1748 и 1747/1, или у случају да се све набројане парцеле споје у нову грађевинску парцелу. Спајање са парцелама је могуће и у случају да је на њима реализовано планско решење. Оквирна зона изградње и линија разграничења спратности приказане су на графичком приказу број 4.2. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације“ у размери 1:2500. Одступања од зоне изградње, а у складу са утврђеним параметрима (индексом изграђености и индексом заузетости), су могућа према парцелама са којима се предметна парцела споји, што ће бити дефинисано урбанистичким пројектом. Површина повучене етаже на објекту који се планира на парцели број 1746/1 износи 40 % од зоне изградње осмог спрата.

Приземље пословних и пословно-стамбених објеката оријентисаних ка Футошком путу може бити пројектовано као високо приземље (ВП) до светле висине 7,5 m, а ка Булевару патријарха Павла до 6 m, у оквиру којег може да се планира галерија, чија подна површина износи 50 % површине приземља. Светла висина приземља стамбених и стамбено-пословних објеката, као и објеката оријентисаних ка другим улицама износи до 5 m. Уколико је висина приземља минимум 4,5 m може да се планира галерија, чија подна површина износи 50 % површине приземља. Спратност свих објекта определиће дефинисани индекс заузетости и индекс изграђености на одређеним парцелама или комплексима.

Начин озелењавања и уређење слободних површина у оквиру ове намене наведен је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

У блоку 390, зона између регулационе линије Улице Косте Абрашевић и грађевинске линије се мора уредити као полујавни простор за пролазак пешака. Грађевинска линија подземне и надземне етажне су дефинисане на графичком приказу као минимално удаљење од регулационе линије, односно не могу се померати ка регулационој линији Улице Косте Абрашевића. Из Улице Косте Абрашевића могуће је планирати два колска приступа, један за приступ подземној гаражи, и један за приступ платоу и дворишту објекта.

Начин изградње и уређења у оквиру комплекса треба да буде такав да се он са једне стране уклопи у окружење и постане његов нераскидив део, а са друге да се разликује стварајући сопствени идентитет и препознатљивост.

У оквиру просторног комплекса могућа је фазна реализација подземног и надземног дела, која ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

10.2. Пословање са елементима линијског центра

У делу блока 425 на парцели број 2021/2 дуж Футошког пута и на парцели број 2011/1 на углу улица Илариона Руварца и Мелхиора Ердунхелџија, у оквиру намене пословање са елементима линијског центра, условљава се израда урбанистичког пројекта. Планира се изградња објекта или објеката у оквиру комплекса у оквиру којих је могућа изградња пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката.

Планирају се пословни садржаји у оквиру кварталне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Планирају се пословни садржаји у оквиру административних, културних, научних, образовних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину.

На парцели број 2021/2 планира се изградња једног или више објеката у оквиру комплекса, спратности П–П+8 у делу парцеле уз Футошки пут и спратности П–П+6 у јужном делу парцеле. Могуће је задржавање постојећих објеката, њихова надоградња, доградња, реконструкција или изградња нових објеката на целој парцели. Максимални индекс заузетости износи до 50 %, индекс изграђености до 4. У случају да се у оквиру парцеле/комплекса планира становање, оно може бити заступљено до 50 % у односу на бруто развијену површину.

На парцели број 2011/1 планира се изградња једног објекта спратности П+1–П+6, у оквиру дефинисане зоне изградње. Максимални индекс заузетости на парцели износи 55 % за део објекта спратности до П+1, а 45 % за део објекта изнад спратности П+1. Максимални индекс изграђености износи 3.5. У случају да се у оквиру парцеле планира становање, оно може бити заступљено до 50 % у односу на бруто развијену површину. Обавезно је озелењавање кровне површине (формирање кровног врта) на делу објекта изнад првог спрата.

На парцелама је могућа фазна реализација подземног и надземног дела, која ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

10.3. Вишепородично становање са елементима линијског центра

У делу блока 437 дуж Булевара патријарха Павла, у оквиру намене вишепородично становање са елементима

линијског центра, условљава се израда урбанистичког пројекта. Планира се обавезно обједињавање парцела парцела бр. 1762/3 и 1756/1, изградња објекта или комплекса у оквиру којих је могућа изградња стамбених, стамбено-пословних (20–50% пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката.

У случају када се објекат намењује становању, пословање се планира у приземним етажама које су оријентисане ка Булевару патријарха Павла.

Максимални индекс изграђености на парцели износи 40 %, а индекс изграђености 3,2.

Саобраћајни прикључак планира се само из Улице Мелхиора Ердунхелџија.

У оквиру просторног комплекса могућа је фазна реализација подземног и надземног дела, која ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

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

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

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

За потребе заливања и одржавања зеленила омогућава се изградња заливних система са захватањем воде из подземних водоносних слојева.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

Условљава се израда урбанистичког пројекта за појединачне локалитете у оквиру намена општеградски центри, пословање са елементима општеградског центра и вишепородично становање са елементима општеградског центра (одељак 10).

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

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Енергетска својства објеката се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Саставни део Плана су следећи графички прикази:

	Размера
1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године.....	A4
2. Извод из Плана генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду.....	A3
3. План спровођења са поделом на просторне целине	1:5000
4.1. План намене површина	1:2500
4.2. План саобраћаја, нивелације и регулације са режимима изградње и елементима парцелације	1:2500
5. План регулације површина јавне намене	1:2500
6. План водне инфраструктуре.....	1:2500
7. План енергетске и електронско-комуникационе инфраструктуре.....	1:2500
8. Синхрон план	1:2500
– Попречни профили улица	1:100, 1:200 и 1:300
– Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама.....	A4.

План генералне регулације општеградског центра јужно од Футошког пута 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 генералне регулације општеградског центра јужно од Футошког пута у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План генералне регулације простора у западном делу града на подручју Телера у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 27/22) и План детаљне регулације кабла 110 kV ТС „Нови Сад 5“ – ТС „Нови Сад 7“ Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 54/16) у делу за који се доноси овај план.

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: 35-506/2023-I
16. октобар 2023. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

