

283

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 - др. закон и 9/20) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XII седници од 5. априла 2021. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА
ИЗМЕЂУ УЛИЦА МИЛОША БАЈИЋА,
БЕОГРАДСКОГ КЕЈА, МАРКА МИЉАНОВА И
БЛОКОВА ЗАПАДНО ОД КОСОВСКЕ УЛИЦЕ
У НОВОМ САДУ**

1. УВОД**1.1. Правни и плански основ за израду плана**

План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, усвојеној на XXXII седници Скупштине Града Новог Сада од 31. октобра 2014. године (“Службени лист Града Новог Сада”, број 58/14).

Плански основ за израду плана представља План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19 и 50/19) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планом генералне регулације утврђена је претежна намена простора на подручју у обухвату плана, и то становање различитих видова и интензитета коришћења, општеградског центра, образовања, као и за простор топлане “Исток”. Поред намене утврђена је обавеза планирања површина јавне намене и правила уређења усмеравајућег карактера за израду планова детаљне регулације. На делу подручја које је у обухвату плана, Планом генералне регулације утврђен је двојни режим за спровођење планиране намене, План генералне регулације, и план детаљне регулације.

Поред Плана генералне регулације, од значаја за израду плана је важећи план детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду (“Службени лист града Новог Сада” бр. 18/10, 32/11 и 14/14).

При изради свих планских докумената стратешки основ представља Генерални план града Новог Сада - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06).

1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом

Простор који је у обухвату плана налази се у средишњем делу града и одликује га веома разнородна структура објеката по намени и начину изградње као и самим волуменима.

Северозападни и североисточни део простора чине завршене целине вишепородичних стамбених објеката. Северозападни блок је затворена структура умерене спратности (Су+П и Су+П+3+Пк, само на угловима П+4 и П+5+Пк), док су у североисточном делу реализовани вишепородични стамбени, углавном слободностојећи објекти, различитих спратности, од П+4 до П+7, па и веома високих (П+18).

Такође се могу сматрати готово потпуно завршеном целином простори уз источну и јужну границу плана. У јужном делу, спорадично су присутне неусаглашености вертикалне регулације објеката, те се у таквим случајевима планира могућност надоградње, ради висинског усаглашавања.

Средишњи делови простора и појас уз Шумадијску улицу, у претходном периоду одликовала је интензивна градња, која је у неким случајевима превазишла оквире из важећих планских докумената. Спратности реализованих објеката су између П+4 (са једном или више поткровних етажа) и П+5.

Због изузетних амбијенталних вредности простор уз улице Златне греде и Саве Вуковића утврђен је за просторно културно - историјску целину Одлуком о утврђивању Алмашког краја у Новом Саду за просторно културно - историјску целину (“Службени гласник РС”, број 47/19).

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине Улице Земљане Ћуприје и продуженог правца осовине Улице Марка Миљанова. Идући у правцу истока граница се поклапа са осовином Улице Марка Миљанова до пресека са границом парцела бр. 9344 и 10423/2, затим прати северну границу парцеле бр. 9344 до тромеђе парцела бр. 9344, 4156/1 и 10539/1 (Београдски кеј). Даље, граница скреће у правцу југа, прати западну регулациону линију Београдског кеја до пресека са осовином Улице Милоша Бајића, затим скреће у правцу запада, прати осовине улица Милоша Бајића, Трга Републике, Даничићеве и Милована Видаковића, до пресека са осовином Скерлићеве улице. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину Скерлићеве улице до пресека са осовином Улице Саве Вуковића, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Саве Вуковића до пресека са осовином Улице Земљане Ћуприје. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати осовину Улице Земљане Ћуприје и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

План обухвата 24,61 ha.

3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА

Доминантну намену у обухвату плана чини становање. У складу са одликама могу се издвојити две основне целине, а то су подручја са вишепородичним становањем и општестамбене зоне. У оквиру општестамбених зона планира се породично и вишепородично становање умерених и средњих густина, а у оквиру вишепородичног и велике густине, што је углавном и реализовано.

Поред становања, планирају се школе и дечије установе, у складу са одговарајућим нормативима, средњошколски дом, и од комуналних делатности топлана "Исток".

3.1. Концепт просторног уређења

Планирано уређење простора заснива се на следећим принципима:

- поштовање затечених вредности и начина изградње у затеченим целинама, нарочито на подручју које је у поступку за утврђивање просторно културно-историјске целине;
- дефинисање услова за реконструкцију чији обим не угрожава део фонда који је предмет заштите;
- уређење слободних простора озелењавањем, где год то услови допуштају;
- обезбеђење адекватних инфраструктурних капацитета и адекватних капацитета за паркирање.

У складу са утврђеним принципима, просторном организацијом планира се очување постојећих објеката и урбане матрице у оквиру просторно-културно историјске целине, изузев на појединачним парцелама, где то налаже карактер и стање постојећих објеката.

У простору између улица Косовске и Златне греде, планира се реконструкција по парцелама, уз минималну корекцију регулације Скерлићеве улице. Планирана спратност објеката изван саме Косовске улице креће се у распону од П+Пк до П+1/+Пк/. Уз саму Косовску улицу планирана спратност је у распону П+2 до П+4/+Пк/.

На појединачним објектима у току реализације наглашени су углови подизањем још једног спрата.

На парцели број 9466/1 у Шумадијској улици реализован је стамбени објект спратности П+4+пов.5. спрат, са сутеренском гаражом, и отвореним паркингом на горњој плочи гараже.

У средишњем делу простора планира се изградња по парцелама, односно надоградња до планираних спратности П+3+Пк, максимум П+4+Пк, изузев уз Улицу Марка Миљанова где су већ реализовани објекти максималне спратности до П+5+Пк. Уз Шумадијску улицу на појединачним објектима, бесправном изградњом формирано је више етажа у поткровљу.

У овој целини планира се и увећање постојећих школских и комплекса средњошколског дома.

Целина блока "Свилара" и простора уз Београдски кеј могу се сматрати завршеним, изузев уз јужну границу, где се планира надоградња појединачних објеката ради уклапања вертикалне регулације.

Поред описаног, планира се уређење јавних блоковских простора, уклапање нелегалних гаража у блоку број 16, и озелењавање слободних површина, у циљу уређења тог простора.

У циљу санирања актуелног проблема недостатка места за паркирање, у блоку број 2, између улица Косовске и Шумадијске, планира се јавна гаража, оквирног капацитета 140 паркинг места.

3.2. Подела грађевинског подручја на потцелине у складу са планираном наменом

Упркос шароликој намени у оквиру плана, основне карактеристике које би определиле специфичности потцелине,

проистичу из концепта просторне организације, а не непосредно из планиране намене.

У том смислу могу се дефинисати три основне целине: простор западно од Косовске улице, средишњи део и простор уз Београдски кеј.

Прву целину (западно од Косовске улице) одликује традиционални начин градње, великих густина, малих спратности, са наслеђеном урбаном матрицом. Део овог подручја припада просторно културно - историјској целини Алмашки крај. Од овог концепта у првој потцелини одступа најсевернији блок који је у потпуности замењен и изграђен вишепородичним објектима спратности П+3+Пк до П+5+Пк.

Средишњи део простора између улица Косовске и Жарка Васиљевића, одликује највећа разнородност. На његовим јужним деловима задржана је изградња на парцелама објектима умерене спратности, где се углавном планира реконструкција и изградња у духу са затеченим стањем. У северном делу ове целине планиран је блок школа и реконструкција комплекса топлане "Исток". Уз саму Улицу Марка Миљанова готово је завршена изградња вишепородичних објеката на парцелама, спратности П+4 до П+5+Пк.

Ову целину одликује најинтензивнији процес реконструкције и реализације планираних садржаја.

Целину уз Београдски кеј одликује велики степен завршености, велике густине и спратности објеката вишепородичног становања, по правилу на јавним блоковским површинама.

4. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА ПЛАНОМ НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површина јавне намене са правилима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 :1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 9273/1, 9273/3, 9286/3, 9313/5, 9316/2, 9387, 9451, 9467, 9480, 9507, 9509, 9519, 9537, 10541, 10542, 10546/1, 10551, 10553 и делови парцела бр. 9280, 9312/1, 9313/1, 9313/3, 9313/4, 9314, 9315, 9344, 9346/1, 9347/1, 9365, 9388/1, 9388/2, 9388/3, 9428, 9492, 9496, 9498, 9501, 9525, 9526, 9528, 9529, 10530, 10538, 10541, 10543, 10544, 10547, 10552, 10554, 10555, 10556;
- заједничка блоковска површина: целе парцеле бр. 9282/2, 9283/1, 9283/2, 9346/2, 9381/2, 9385, 9434/1, 9449/1, 9449/2, 9487 и делови парцела бр. 9281, 9282/1, 9284/1, 9285, 9345/1, 9346/1, 9347/1, 9347/6, 9350, 9366, 9367, 9368, 9370/1, 9382, 9388/1, 9388/2, 9388/3, 9388/4;
- двоаменско склониште: цела парцела број 9345/17 и део парцеле број 9345/1;
- гаража: делови парцела бр. 9314, 9315;
- комплекси образовања: целе парцеле 9324, 9327, 9328/1, 9334/2, 9335/2, 9338, 9339, 9340 и делови парцела бр. 9323, 9326, 9333;
- средњошколски дом: цела парцела број 9325 и делови парцела бр. 9323, 9326, 10541;

- дечија установа: цела парцела број 9514 и делови парцела бр. 9326, 9346/1, 9347/6;
- топлана "Исток": целе парцеле 9312/2, 9313/2 и делови парцела бр. 9312/1, 9313/1, 9313/3, 9313/4;
- трансформаторске станице: целе парцеле бр. 9345/6, 9345/15, 9370/2, 9390, 9438/2, 9466/2, 9490/2 и делови парцела бр. 9286/11, 9326, 9328/2, 9330, 9475, 9527, 9529, као и две трансформаторске станице у објекту на парцелама бр. 9313/2 и 9502.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене са правилима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

На површинама осталих намена, постојеће парцеле се углавном задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улице и где се планира спајање две или више парцела у једну. Уколико је изграђени објект својим габаритом изашао на суседну парцелу, такође треба урадити препарцелацију, како би објект био на једној грађевинској парцели. У циљу образовања грађевинске парцеле, обавезно је обједињавање парцела ради формирања планираног габарита, унутар дефинисане зоне изградње. Парцелу под објектом, који се руши, припојити парцели дворишта.

План нивелације

Обухваћени простор налази се на надморској висини од 76,60 до 79,50 m. Терен генерално пада од истока према западу и од југа према северу. Уздужни падови су од 0,2% до 2,50%, а најчешће испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објекта ускладиће се са нивелетом коловоза, уз рачунску вредност попречног пада од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

5. МРЕЖА ИНФРАСТРУКТУРЕ

5.1. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћајну мрежу чини мрежа постојећих улица које одликују регулације улица ширине од 5,5 m до 30 m, а у оквиру попречних профила налазе се коловози, тротоари и зелене површине претежно са дрворедима. У Улици Милоша Бајића постоји изграђена бициклистичка стаза.

План саобраћајне инфраструктуре се заснива на задржавању постојеће урбане матрице. Постојећа улична мрежа, формирана у блиској прошлости, у којој су (готово у целини) изграђени стамбени и јавни објекти опредељује избор саобраћајног решења и могућности коришћења простора.

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

- 1) примарну мрежу, коју чине:
 - магистрала (Београдски кеј) и
 - главне саобраћајнице: улице Косовска, Марка Миљанова и Милоша Бајића.

- 2) секундарну мрежу чине сабирне и приступне улице.

Најзначајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи преузете су из планова ширег подручја.

То се пре свега односи на:

- изградњу кружне раскрснице на укрштају Улице Марка Миљанова, крака који представља део петље код Жежељевог моста и планираног продужетка Улице Павла Стаматовића,
- изградњу раскрснице на укрштају улица: Марка Миљанова, Земљане Ђуприје, Милана Ракића и Ђорђа Рајковића и
- реконструкција Улице Марка Миљанова (реконструкција коловоза и изградња уличних паркинга, бициклистичке стазе и тротоара).

Планира се задржавање регулационих линија улица, са незнатним корекцијама у улицама Косовској, Марка Миљанова и Стевана Милованова, у циљу уређења саобраћајних површина.

Уколико се плановима суседних простора измени геометрија раскрснице Марка Миљанова, Земљане Ђуприје, Милана Ракића и Ђорђа Рајковића, у оквиру овог плана, могуће је пројектовати другачије решење од решења приказаног на графичким приказима (у зони ове раскрснице).

Стационарни саобраћај

Решавање стационарног саобраћаја планира се у оквиру сопствених парцела за потребе корисника парцеле и изградњом јавне гараже у блоку број 2.

Паркирање возила за кориснике планираних вишепородичних објеката, мора бити решено на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то – минимално једно паркинг или гаражно место за путничке аутомобиле на један стан, а за остале намене минимално једно паркинг или гаражно место на 70 m² бруто површине. По истим нормативима, потребно је обезбедити паркирање бицикала.

Могућа је изградња уличних паркинга за путничке аутомобиле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклистички и пешачки саобраћај

На обухваћеном простору постоји изграђена двосмерна бициклистичка стаза у Улици Милоша Бајића (у јужном делу регулације улице), а планира се у Улици Марка Миљанова (у северном делу регулације улице).

У свим улицама планирају се тротоари, а приказани су у попречним профилима улица.

Могућа је изградња бициклистичких стаза, бициклистичких и пешачких прелаза, паркинга за бицикле, тротоара и пешачких стаза иако нису уцртани на графичком приказу „План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације“ у Р 1 : 1000, или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени просторни услови, сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити наведена инфраструктура и задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Јавни путнички саобраћај

Улицом Марка Миљанова и Београдским кејом, саобраћају возила јавног градског превоза, а планира се да се јавни саобраћај одвија и улицама Косовском и Милоша Бајића.

Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих прописа који регулишу ову област.

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже су:

- приликом израде урбанистичких услова за саобраћајне површине, могуће су мање корекције у односу на решење приказано у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације" у Р 1:1000.

Мање корекције, могуће су само у оквиру утврђених регулација улица;

- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције паркинга, тротоара и бициклистичких стаза обавезно је задржавање и заштита постојећег дрвећа;

- приликом израде пројектне документације, изградње или реконструкције саобраћајних површина, обавезно је задржати постојеће колске и пешачке прилазе објектима;

- минимална ширина тротоара за двосмерно кретање је 1,6 m. У профилима улица које припадају примарној саобраћајној мрежи, минимална ширина тротоара је 2 m;

- на местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, велике трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза. По правилу, врши се одвајање пешачког од колског саобраћаја. Раздвајање се врши применом заштитног зеленог појаса где год је то могуће;

- препорука је да се тротоари и паркинзи 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 практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);

- минимална ширина бициклистичке стазе је 2 m и препоручује се да буде физички одвојена од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором;

- најмања планирана ширина коловоза је 3,5 m за једносмерне саобраћајнице, а 5 m за двосмерне. Изузетно коловози могу бити широки 3m само у блоковским приступним улицама. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, изузетно у приступним блоковским улицама могу износити и 3m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина треба да су минимум 8m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;

- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја у

складу са елементима из SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161-163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 - др. закон, 9/16 - УС, 24/18, 41/18, 41/18 - др. закон и 87/18), иако то у графичком приказу број 5 није приказано;

- приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/05);

- паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама", "префабрикованим танкостеним пластичним", или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234:2005 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у 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 m;

- приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима приступачности, који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом;

- на укрштањима колских саобраћајница и тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење ових укрштаја мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу (без постављања ивичњака или било каквих препрека);

- приликом изградње тротоара, не пројектовати отворене риголе за одвођење атмосферских вода са олука или других површина. За ову намену користити зацењене одовде или риголе са решетком;

- приликом реконструкције Улице епископа Висариона, постојеће гранитне коцке потребно је задржати и искористе као материјал приликом изградње саобраћајних површина (пешачки плато, тротоари и сл.).

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење корисника на примарну путну мрежу планира се само са једним прикључком, а уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке. У случају да се објекат може прикључити и на секундарну мрежу, прикључак се по правилу даје на секундарну мрежу.

5.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног планом, врши се преко постојеће водоводне мреже, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа водоводна мрежа је профила од Ø 100 mm до Ø 200 mm и изграђена је у свим улицама.

Уколико се изузму повремена хаваријска оштећења, до којих долази услед дотрајалости материјала од кога су сачињене цеви, постојећа водоводна мрежа задовољава потребе снабдевања водом постојећих корисника.

Планира се снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Реконструкција постојеће водоводне мреже могућа је дуж свих постојећих траса и деоница водовода, чије квалитативне и квантитативне карактеристике не одговарају планским потребама.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила \varnothing 100 mm и својим капацитетом задовољиће потребе за водом корисника простора.

Постојећа водоводна мрежа која се налази у парцели дечије установе, планом се не задржава на том месту, већ се планира њено измештање у регулацију улице.

Планира се и измештање дела постојеће водоводне мреже према положају инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

За потребе уређења јавних заједничких блоковских површина, омогућава се реализација водоводне мреже, чесми и сличних садржаја.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих корисника и дефинисана је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1: 1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода простора обухваћеног планом врши се преко постојеће заједничке канализационе мреже, у оквиру канализационог система града Новог Сада.

Примарна, колекторска, канализациона мрежа реализована је дуж улица: Марка Миљанова (2x180/200 cm), Косовске (135/90 cm), делу Шумадијске (135/90 cm) и у делу Улице Епископа Висариона (110/60 cm).

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама и профила је од \varnothing 250 mm до \varnothing 400 mm.

Проблеми функционисања постојећег канализационог система последица су дотрајалости материјала старе канализационе мреже.

Планира се одвођење отпадних и атмосферских вода преко постојеће заједничке канализационе мреже са планираним проширењем, односно, реконструкцијом дотрајалих деоница.

Оријентација укупних вода је према постојећој колекторској канализационој мрежи која се у потпуности задржава.

У Улици Марка Миљанова планира се изградња канализационих колектора који ће укупно прикупљене воде из правца постојећег колектора из Улице Марка Миљанова и планираног колектора, који ће се изградити на Београдском кеју, оријентисати на планиране црпне станице. Планом се омогућава да се ови колектори делом могу извести и унутар комплекса црпне станице, уколико се пројектно техничком документацијом докаже да је то решење хидраулички и технички повољније.

Реализација нове канализационе мреже планира се у улицама: Даничићевој (\varnothing 250 mm), Душана Васиљева (\varnothing

400 mm), Александра Тишме (\varnothing 400 mm), Шумадијској (\varnothing 900 mm), Златне греде (\varnothing 400 mm) и Саве Вуковића (\varnothing 800 mm).

Планира се и измештање дела постојеће канализационе мреже у складу са положајем инсталација дефинисаним у попречним профилима улица.

Планирана канализациона мрежа задовољиће у потпуности потребе одвођења укупних вода са овог простора.

За потребе уређења јавних заједничких блоковских површина, омогућава се реализација канализационе мреже, а у циљу одвођења атмосферских вода.

Положај планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1: 1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на простору обухваћеног планом су:

- максимални ниво подземне воде је око 76,65 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је око 73,00 m н.в.

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

5.3. План енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 4", док ће ТС 35/10 kV "Подбара" постати разводно постројење (РП) 20 kV. ТС "Нови Сад 4" и РП "Подбара" ће преко подземних 20 kV водова снабдевати електричном енергијом трансформаторске станице 20/0,4 kV на овом подручју. Од ТС 20/0,4 kV ће полазити нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградиће се потребан број нових ТС, у зависности од потреба. Нове ТС се могу градити као слободностојећи или узидани објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се граничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Свим трансформаторским станицама 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 до ТС које се налазе унутар блокова. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се, као и 0,4 kV мрежа, градити подземно. Постојећу 35 kV, 10 kV мрежу и ТС 10/0,4 kV потребно је реконструисати и прилагодити за рад на 20 kV напонском нивоу.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

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

Снабдевање топлотном енергијом

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

На подручју обухваћеном планом се налази топлана (ТО) "Исток", која представља основни објекат за снабдевање из топлификационог система. Из ТО "Исток" полази магистрална и разделна вреловодна мрежа до објеката. Планирани вишеспратни објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључака од постојеће мреже до објеката.

Основни објекат за снабдевање из гасификационог система биће Главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад 1" из које полази гасовод средњег притиска до мерно-регулационе станице (МРС) "Подбара". Од ове МРС полази дистрибутивна мрежа са које се снабдева један део објеката породичног становања. Сви планирани објекти породичног становања ће имати могућност снабдевања са постојеће дистрибутивне мреже. Гасовод средњег притиска је изграђен и до МРС "Топлана исток" и до комплекса некадашње "Ниве". Са овог гасовода ће, уз изградњу МРС, имати могућност снабдевања будући садржаји који буду захтевали веће количине топлотне енергије. Такође, планирани вишеспратни објекти као алтернативу ће имати могућност прикључења у гасификациони систем.

Сви планирани термоенергетски водови ће се градити на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења 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 објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи - соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;

- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

(Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити 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 породичног становања 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.

Мере енергетске ефикасности

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

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

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују

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

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

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

5.4. Електронске комуникације

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

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

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

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

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператора.

На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно стамбене заједнице;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператора, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

6. ПЛАН УРЕЂЕЊА СЛОБODНИХ И ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

На простору обухваћеном планом зеленило ће бити заступљено на јавним површинама (као улично зеленило, зеленило у оквиру јавних блоковских површина и) и у оквиру других намена (школа, дечија установа, средњошколски дом, пословање и др.).

Постојећа вегетација не представља само биолошку већ и амбијенталну вредност овог простора, зато је треба сачувати, нарочито ону са највишим карактеристикама. Неопходна је и њена техничко-технолошка заштита приликом изградње објеката и инфраструктуре.

Систем вегетације обезбеђује се пре свега мрежом уличних дрвореда као елементом јавног градског зеленила. Готово све улице имају постојеће зеленило које је потребно допунити, према могућностима њихових попречних профила. У улицама сасвим узаних профила (8-12 m) садити ниско дрвеће обликованих крошњи или шибље формирано као високостаблашице.

Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, на растојању 10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво).

Осим зеленила на травнатим површинама, потребно је предвидети садњу дрвећа и на поплочаним платоима, као и поставку озелењених жардинијера. Ово се посебно односи на блокове мешовите намене (становање и централне функције, пословне делатности и сл.).

Декоративним зеленилом употпунити све озелењене скверове, тргове и остале слободне површине.

Блоковско зеленило просторно захвата и највеће слободне површине. Слободни простори блокова бр. 4 и 10 уз Београдски кеј, адекватно су уређени и третирају се као

завршене целине. Мањим допунама зеленила и потребним мерама редовне неге, овај стамбени блок обезбеђује функционалне, еколошке и естетске потребе својих корисника.

Уређење слободних површина у оквиру јавних блоковских површина заснива се на поставци високог пирамидалног дрвећа уз јужне и западне фасаде и декоративног дрвећа и шибља у унутрашњем делу блока. Потребно је оставити и отворене травнате површине за игру деце, уз пратећи мобилијар.

Уређење слободних површина код вишепородичног становања које се реализује по парцелама, представљаће заједнички уређен зелени фонд. Чиниће га групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова (свака парцела посебно), ограђених према суседним парцелама озелењеним оградама. Озелењавање се планира на око 20% површине парцеле у зависности од просторних могућности, односно, густине становања.

Приликом уређивања слободног дела парцеле веће учешће зелених површина могуће је достићи у зависности од решења стационираног саобраћаја. Уз све ограде, гараже и помоћне објекте планира се вертикално озелењавање са биљкама које су предвиђене за овај вид озелењавања.

У оквиру стамбених парцела, у двориштима због планираних подземних гаража предвиђа се специфичан вид озелењавања. Формирање дворишних вртова, садња дрвећа и жбуња изнад гаража могућа је уколико се ниво садних јама подигне (садња у великим посудама којима се реално увећава дубина земље), чиме се обезбеђује довољно простора корену. За композиције партерног типа главни елемент је травњак који не захтева дебљи слој земље.

Простор изнад планиране јавне гараже у блоку број 2 планира се као партерно уређен зелени кров. Планира се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем. Дебљина 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 1,5x1,5x1,2 m са перфорираним страницама (отвори пречника 150 mm).

Простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом. Поред наведених садржаја у оквиру кровног врта предвиђени су простори за поставку дечијих игралишта, теретане на отвореном и кошаркашког терена. Око кошаркашког терена планира се поставка заштитне ограде (h=4m) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. Ова мрежа може бити израђена и од неког другог материјала погодног за ову врсту озелењавања. 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.

На свим зеленим деловима крова планира се поставка заливног система, који ће се напајати из резервоара за воду. Поставку резервоара треба предвидети у оквиру објекта јавне гараже. Запремина резервоара одредиће се

у складу са величином површина под зеленилом и потреба противпожарних система.

Зеленило на појединачним парцелама, где се задржава постојећи начин изградње, планира се да се реконструише и да се обнове постојећи вртови.

Школски комплекси и дечије установе треба да су оплемењени зеленим површинама према потребним нормативима (40% слободне површине парцеле). У оквиру уређења школског комплекса предвидети изградњу отворених спортских терена (кошарка, одбојка, рукомет, и сл.) и слободних озелењених површина. Основни концепт озелењавања наведених простора чини зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и начина коришћења простора. При озелењавању школа и дечијих установа потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације чиме се повећава асимилациона вредност не само овог простора већ и шире околине, али да то не буду асмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама.

Зеленило средњошколског дома чиниће солитерна стабла на травнатом/цветном партеру, у оквиру расположивог простора, чији је потенцијал због начина коришћења веома ограничен.

Зеленило у оквиру комплекса пословања треба да је заступљено око 20%, и то у виду декоративне вегетације уз управне објекте и заштитног зеленила ободом комплекса у циљу одвајања од околних намена.

У целом обухвату плана доминантну улогу при уређењу зелених површина треба да имају солитерна стабла квалитетног високог растиња из рода лишћара (*Quercus* sp. i sl.).

7. ЗАШТИТА ПРОСТОРА

7.1. Заштита градитељског наслеђа

У циљу очувања градитељске баштине Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада доставио је услове за израду плана.

Овим условима утврђено је да је на подручју унутар граница обухвата плана део просторно културно-историјске целине "Алмашки крај у Новом Саду, што је и означено на графичком приказу. Поред тога достављен је и списак објеката од значаја за очување градитељског наслеђа који нема правну снагу, али се сви набројани објекти чувају, уз могућност надоградње на појединачним локалитетима. За објекте у Даничићевој улици бр. 3 и 5, утврђено је да се морају задржати, да није дозвољена надоградња, у циљу очувања архитектонских вредности.

У складу са наведеним, правила уређења и правила грађења усаглашена су са одликама постојећих вредних објеката, а услови заштите чине основне планске принципе, и полазни основ за дефинисање правила уређења и грађења.

Уважавајући стварне вредности на простору, изван дефинисаног статуса заштите, планира се очување највећег броја објеката, односно целина, независно од дефинисаних режима заштите.

За подручје које представља део просторно културно - историјске целине Алмашки крај у Новом Саду, овим планом утврђена је конзервација стања, до доношења плана генералне регулације Алмашког краја, којим ће се утврдити правила уређења и грађења у сагласности са статусом сваког појединачног објекта .

На простору у обухвату плана нема података о постојању локалитета са археолошким садржајем.

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

7.2. Заштита животне средине

У оквиру сагледаних утицаја и промена на простору плана утврђене су мере за обезбеђивање оптималног функционисања садржаја у простору. Мере заштите животне средине, утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

Вишепородично становање и заједничке блоковске површине

У зонама намењеним вишепородичном становању обезбеђени су слободни простори за различите видове пасивне рекреације и подизање зелених површина.

Приликом интервенција на постојећим објектима, као и приликом градње нових треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Санација постојећих објеката подразумева све интервенције ради побољшања енергетских карактеристика зграда (постављањем изолације, заменом или допуном постојеће топлотне изолације). 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.

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара (“Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закон) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара (“Службени гласник РС”, број 3/18), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и приступа свим објектима. Обезбедиће се пешачке комуникације за приступ интервентних возила и за проветравање блокова.

Све слободне површине употпуниће се зеленилом где то услови саобраћаја и распоред инсталација дозвољавају, или применом вертикалног и партерног зеленила.

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и

вертикалне комуникације у јавним објектима, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица 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 (“Службени гласник РС”, број 22/15), као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

Сакупљање отпадака

На подручју плана свака зграда, или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене и захтеве корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се у току израде пројеката партерног уређења на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Начин озелењавања ових простора треба прилагодити положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере за различите врсте отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпадака треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Заштита од буке и аерозагађења

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. Ширина попречних профила улица у највећој мери обезбеђује континуални ток кретања возила и смањује утицај буке и загађеност ваздуха природним проветравањем.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха (“Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и др. подзаконским актима. На простору плана треба успоставити мерна места за праћење интензитета буке. Праћење квалитета, односно степена загађености ваздуха указује на поступке и мере који ће омогућити да се степен загађености сведе у границе утврђене прописима о загађености ваздуха.

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

Школе и дечје установе

На простору комплекса школа и дечјих установа обезбеђује се простор за формирање отворених терена и подизање зеленила. Посебну пажњу треба посветити уређењу слободних површина и стварању складног амбијента (попљочавањем, визурама, осветљењем и другим акцентима).

7.3. Заштита простора од елементарних непогода и ратних разарања

Организација простора у условима непосредне опасности од елементарних непогода, техничких незгода, односно у случају ратне опасности и рата, подразумева трансформацију простора и друштвених фактора из мирнодопских услова, односно редовних услова за потребе рата, односно ванредних услова. Основа успешне трансформације свих природних, друштвених и економских потенцијала за извршење задатака у рату, односно у ванредним приликама за време елементарних непогода јесте њихова припрема у миру, односно у време редовних прилика.

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је примена Правилника о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. На предметном простору објекти топлане "Исток" спадају у групу објеката повећаног ризика од пожара.

Сви постојећи и планирани приступни путеви и платом уз објекте морају бити димензионисани тако да обезбеде несметан приступ и маневрисање противпожарних возила.

Заштита од ратних разарања

У складу са одредбама Закона о ванредним ситуацијама, за збрињавање становништва у случају ратне опасности користиће се јавна склоништа у обухвату плана и непосредном окружењу.

Поред тога, приликом изградње нових објеката са подрумима, обавезно је над подрумском етажом градити ојачану плочу која може да издржи урушавање објекта.

8. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Планирана организација простора, презентована у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације", у Р 1 : 1000 има за последицу следећи биланс површина и осталих нумеричких показатеља.

Табела 1

Намена површина	ha	%
- вишепородично становања (на парцелама)	5.85	23.77
- вишепородично становања (на јавним блоковским површинама са зеленилом и паркинзима)	7.08	28.77
- просторно културно историјска целина Алмашки крај	1,76	7.15
- комплекс средње школе	1,23	5,00
- комплекс основне школе	0,86	3,49
- комплекси предшколских установа	0,60	2,43
- средњошколски дом	0,40	1,62
- комплекс топлане "Исток"	0,87	3,54
- пословни простор (у засебном објекту)	0,04	0,16
- гараже (јавне)	0,23	0,93
- регулације улица	5,69	23,12
УКУПНО:	24,61	100,00

Табела 2

Основне категорије*	постојеће површине	планиране/ha
- Бруто површина (обухват плана)	24,61	24,61
- Нето површина блокова	18,93	18,93
- Површина под објектима	6,25	8,67
- Укупна развијена корисна површина	25,94	34,21
- Укупна развијена површ. стамбеног простора (бруто)	21,85	27,13
- Укупна површина пословног простора	1,49	2,79
- Однос стамбеног и пословног простора	93% : 7%	90% : 10%
- Заузетост у односу на нето/ бруто површину	33% / 25%	45%/35%
- Индекс изграђености у односу на нето/бруто површ.	1,36 / 1,05	1,77/1,36

* Елементи за обрачун:

- приземља у улицама: М. Миљанова, Косовска, Шумадијска, М. Бајића - пословни садржаји Трг Републике, М. Глишића
- величина стана - 90 m² – бруто, 60 m² – нето
- број станова - (бруто стамбена површина/90 m²)
- број становника - 2,7 чланова по стану
- број паркинг места у гаражи - паркинг место 30 m²

- Број становника	6472	8445
- Број станова	2408	3014
- Просечна величина домаћинства	2,7 чланова	2,8 чланова
- Просечна величина стана (брuto)	90 m ²	90 m ²
- Густина становања нето/брuto	341 ст/ha / 263 ст/ha	446 ст/ha / 343 ст/ha

За планирани број станова планирана је изградња гаражног и паркинг простора на парцелама корисника и на јавним површинама. На јавним површинама обезбеђен је следећи простор:

Број паркинг места – укупно	око 1550
- у гаражама	око 470
- паркинг места – блоковска	209
- паркинг места – улична	875

На овај начин покривено је око 50% потреба. Приоритет у решавању преосталих потреба имаће остало грађевинско земљиште, те се паркирање мора обезбедити на парцелама корисника. Где је могуће треба тежити да се за сваки стан обезбеди једно паркинг место на парцели, односно једно место на 70 m² нето површине.

У оквиру простора плана очекивани број становника је сса 8600, што би за последицу имало просечну густину становања 350 становника по ha. Делом ова густина последица је већ реализованих подручја која се овим планом третирају као завршене целине, а где су реализоване веома високе спратности, а делом и структуре реализованих станова у новим објектима.

Из овог разлога планиране су умерене спратности у подручјима која се реконструишу.

За очекивани број становника планирају се и капацитети јавних служби и резервишу простори за проширење постојећих комплекса или изградњу нових, као што се приказује.

Основна школа „Ђура Даничић“:

- под објектима	1126 m ² ,
- планирани комплекс	8590 m ² ,
- постојећи индекс заузетости (у односу на планирану парцелу)	13%,
- планирани индекс заузетости	до 40%,
- планирана спратност	до П+2

Средња саобраћајна школа „Пинки“:

- под објектима	2950 m ² ,
- планирани комплекс	12308 m ² ,
- постојећи индекс заузетости (у односу на планирану парцелу)	24%,
- планирани индекс заузетости	до 40%,
- планирана спратност	до П+2

Средњошколски дом „Бранково коло“:

- под објектима	1472 m ² ,
- површина планираног комплекса	3660 m ² ,
- индекс заузетости у односу на планирану парцелу до	50%, (до 10% одступања)
	– у складу са графичким приказом

Планирана предшколска установа:

- планирани капацитет око	180 деце
- површина комплекса око	1610 m ² ,
- планирани индекс заузетости	до 40%,
- под објектима до	сса 640 m ² ,
- развијена бруто површина максимум	1280 m ²
- планирана спратност	П+1.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

9.1. Услови за формирање грађевинских парцела

Постојећа парцелација задржава се у највећем броју случајева.

Корекције ће се вршити у следећим случајевима:

- ради проширења регулације;
- ради формирања комплекса основне, средње школе, средњошколског дома и предшколске установе;
- формирања јавне блоковске површине;
- формирања грађевинске парцеле обједињавањем постојећих, када постојеће немају довољну површину за реализацију планиране намене.

9.2. Изградња објеката

Општа правила

Графичким приказом "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" Р 1 : 1000 дефинисана је зона изградње на парцелама на којима се планира замена објеката. Приликом дефинисања габарита објеката могућа су одступања унутар зоне.

Елементи вертикалне регулације дефинисани су спратношћу (и висином венца).

За бесправно подигнуте објекте тачан број независних етажа утврдиће се на основу пројекта изведеног стања.

На местима где су дефинисане висине венаца, уколико се објекти задржавају, назначене висине су максималне за надоградњу суседних објеката, где је планиран режим надограђивања, али се не сме превазићи планирана спратност.

Намена нових објеката је стамбена, пословна или комбинована, уколико није стриктно дефинисано. У случају изградње студентских домова, планирани капацитет објекта је као за становање, а у делу простора, с обзиром на разлику у квадратури, планираће се пратећи садржаји (заједнички простор, читаоница, трпезарија, вежбаоница и сл.).

Висина пода приземља за ванстамбене садржаје је максимално 20 cm изнад коте тротоара.

Код намене становања максимална висина пода приземља је 1,20 m изнад коте тротоара, али се код пројектовања савладавање висинске разлике мора организовати унутар габарита објекта.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом (макс. 30° нагиба), благог нагиба покривен лимом сакривен иза атике, или раван, у зависности од непосредног окружења. Код објеката са косим кровом могуће је користити поткровље у оквиру волумена конструкције. Висина назитка је 30 cm.

На местима где је у графичком приказу код планиране спратности уписано Пк, то је обавезујуће.

Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (за 1,5 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, где је то планом утврђено.

Све објекте пројектовати са пасажима мин. 3,5 m ширине и 4 m висине, како је дефинисано на графичком приказу (положај пасажа није обавезујући).

На местима где је планирана замена објеката обавезна је прво реализација уличног објекта па затим дворишног крила (уколико је планирано).

Код реализације дворишних крила свих објеката неопходно је обезбедити у приземљу гаражни простор за кориснике парцеле.

У оквиру парцеле (блока) на расположивој површини се планирају отворени паркинзи.

Уколико се паркирање не може решити ни на један од ових начина обавезна је изградња гараже у подрумској етажи, испод целе парцеле. Број подземних етажа није ограничен, а број паркинг места утврђује се у складу са нормативима, једно паркинг место за један стан, односно за 70 m² бруто површине за пословање.

Код свих објеката могућа је изградња подрума/сутерена, уз услов да се адекватним техничким решењем обезбеди од дејства подземне воде.

Просечна нето површина стана је 60 m².

Код реализације вишепородичних стамбених објеката обавезно је број јединица на парцели ускладити са бројем станова просечне величине, тако да максимални број станова не буде већи од броја станова просечне (увећане) површине.

Минимална површина стана је 26 m².

Код изградње нових породичних објеката максимални број станова је 2.

На парцелама на којима је у оквиру традиционалних породичних објеката реализован већи број јединица, при реконструкцији се не планира могућност повећања броја јединица.

На парцелама на којима је легално изграђено више од једног стамбеног објекта задржава се стање и омогућава реконструкција под истим условима.

Код свих постојећих објеката који се задржавају важе услови за завршене целине, што подразумева могућност реконструкције, промене намене, промене структуре станова, али само у сврху укрупњавања и привођење намени поткровља, без подизања назитка, уколико специфичним условима није другачије утврђено.

Код постојећих објеката који се задржавају могућа је изградња лифта са дворишне стране, односно на јавној блоковској површини, изван регулације улице и коридора инфраструктуре, уколико не постоји могућност да се

реализује у оквиру степенешног простора. У ову сврху могућа је доградња објекта до 5 m², односно промена границе парцеле, у случају да је доградња на јавној блоковској површини. У случају када објекат има више улаза, ово правило важи за сваки улаз понаособ. У циљу побољшања квалитета објекта, а уколико није могућа доградња рампи за инвалиде, лифтова и противпожарних степенешта са дворишне стране, могућа је изградња истих на објектима који немају ове елементе, у ком случају се, као и за постојеће елементе, условљава припајање земљишта под дограђеним делом јединственој парцели објекта, уз услов да се тиме не угрожава јавни колски или пешачки саобраћај у окружењу.

Код изградње нових објеката грађевинска линија се поклапа са планираном регулацијом.

Приликом реализације надоградње, посебну пажњу посветити обликовању надограђених етажа, које са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Код реализације планиране надоградње није дозвољено формирање препуста, надоградња се планира у оквиру постојећег хоризонталног габарита.

Пре приступања надоградњи неопходно је обавити статичке провере носивости објекта.

Такође је неопходно да распоред просторија нове етаже у потпуности одговара постојећим и да се потпуно поклапају инсталационе вертикале.

За објекте са стилским обележјима претходних архитектонских периода, надоградњу планирати са савременим, сведеним исказом уз поштовање основних архитектонских принципа (ритма и распореда отвора, односа пуно-празно).

Планом се ограничава изградња препуста у улицама Александра Тишме и Лончарској.

Елементи архитектонске пластике могу излазити из равни фасаде максимум до 50 cm, на половини њене површине, изнад зоне приземља.

За објекте који се задржавају или надограђују могућа је замена под истим условима, изузев објеката у улицама Даничићевој, Тргу републике и Милоша Бајића.

На свим пасажима којима се обезбеђује приступ јавним наменама обавезно је утврђивање права службености пролаза.

Није допуштено подизање спратности у функцији наглашавања угаоних позиција, преко дефинисаних спратности.

За објекте са равним кровом, у случају прокишњавања, могућа је реконструкција или постављање плитког лименог крова, без формирања нових корисних етажа.

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је њихово усаглашавање са амбијентом старе Подбаре, односно поштовање амбијента Подбаре, што никако не значи да се под тим подразумевају реплике и еклектички елементи на новим фасадама.

На делу подручја које је Одлуком Владе Републике Србије утврђено као непокретно културно добро, просторно културно - историјска целина Алмашки крај у Новом Саду („Службени гласник РС“, број 47/19) од 28.06.2019. године, утврђује се конзервација стања, до доношења плана генералне регулације Алмашког краја. Тим планом утврдиће се правила уређења и грађења на свакој појединачној парцели, у складу са валоризацијом затечених објеката. До доношења плана, за све радове у оквиру конзервације неопходно је прибављање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Специфични услови за појединачне блокове**Блок број 1**

Третира се као завршена целина у оквиру које су могуће реконструкције, промене намена (тако да се не угрози становање) и промена структуре станова искључиво повезивањем јединица, не поделом.

Не допушта се промена намене гаражног простора.

Блок број 2

У северном делу намењен је за потребе топлане "Исток". Максимални индекс заузетости парцеле је до 30%, спратност планираних објеката је до По+П+3, односно у складу са захтевима технологије. У случају значајнијих интервенција или реконструкције целог комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта. У случају изградње нових објеката обавезна је примена равнoг или плитког косог крова.

За изградњу или реконструкцију појединачних објеката не условљава се израда урбанистичког пројекта. Решавање паркирања је обавезно на парцели, у подземним или надземним етажама, или/и отвореним паркинзима, у складу са индексом заузетости.

Обавезно учешће зеленила на парцели је 20 %.

У случају значајније реконструкције и изградње могуће је очување објекта број 25 уз Шумадијску улицу.

Не условљава се формирање потпуне грађевинске парцеле за Топлану за појединачне радове у функцији основне намене.

На парцелама бр. 9314 и 9315, КО Нови Сад I, планира се изградња гараже са једном полуукопаном и минимум једном подземном етажом, оквирног капацитета минимум 140 места. Број подземних етажа се не ограничава. Гаража се обавезно планира са два прилаза, по један из Косовске и Шумадијске улице. Положај улаза приказан на графичком приказу није обавезујући.

На крову гараже планира се уређење зелене површине и децјег/спортског игралишта. При уређењу кровног врта не сме се угрозити стабилност кровне конструкције, те је обавезно начин озелењавања ускладити са конструкцијом крова.

На деловима блока планира се проширење регулација улица Косовске и Шумадијске, у складу са графичким приказом број 3.

Блок број 3

У северном и северозападном делу реализовани су вишепородични стамбени објекти који се сматрају завршеном целином, те важе услови за завршену целину.

Задржавају се бесправно изграђени објекти на парцелама бр. 9330 и 9335 (појачани габарити).

На парцели број 9334/1, у Улици Марка Миљанова број 16, планира се изградња објекта, спратности П+4+Пк-П+5+Пк, у основи, у складу са графичким приказом. Висина назитка на поткровљу усагласиће се са суседним објектом, будући да је цео низ реализован.

На преосталом делу блока формираће се комплекси основне школе, предшколске установе, средње школе и средњошколског дома.

За комплекс основне школе могућа је доградња и надоградња уз поштовање максималног индекса заузетости до 40% и спратности П+2.

На комплексу предшколске установе планира се изградња објекта за приближно 180 деце, бруто развијене површине до 1280 m², спратности П+1. Изнад завршне етаже планирати плитак кров.

За комплекс средње школе такође је могућа доградња и надоградња постојећих објеката уз поштовање максималног степена заузетости до 40% и максималне спратности до П+2.

На парцелама школа и предшколске установе обавезно је озелењавање 40% слободног дела парцеле.

За комплекс средњошколског дома планира се могућност доградње и надоградње објекта уз степен заузетости до 50%, (уз толеранцију до 10%).

За објекат уз Улицу Душана Васиљева започет је поступак за реализацију надоградње, те се иста задржава у плану. Планира се могућност надоградње крила уз улицу Епископа Висариона и замена крила у северном делу комплекса. При формирању овог крила обавезна је изградња пасажа за прилаз средишњем делу комплекса. И на везном делу објекта уз Висарионову улицу могуће је формирати пасаж, у складу са првобитним решењем објекта.

Планиране спратности дефинисане су на графичком приказу.

Код свих објеката на претходно описаним комплексима планира се раван или плитак кос кров и пажљиво усаглашавање свих елемената архитектуре.

Могућа је фазна реализација до постизања коначних параметара, без обавезе претходног формирања потпуне грађевинске парцеле.

Блок број 4

Третира се као завршена целина, те важе услови дефинисани за блок број 1.

Није дозвољена промена намене зелених површина.

Блок број 5

Реализација се планира у складу са општим правилима, изузев што се на деловима парцела бр. 9281, 9282/2 и 9284 планира формирање јавне блоковске површине изван планираних габарита објеката, и обједињавање ових делова након њихове реализације, будући да су нове грађевинске парцеле планиране у габаритима објеката.

На делу блока уз Улицу Саве Вуковића, у оквиру просторно културно-историјске целине, задржавају се постојећи објекти. Реконструкција и ревитализација могућа је искључиво уз услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, све у складу са општим правилима утврђеним на подручју где је планирана конзервација стања.

Блок број 6

Планира се делимична реконструкција и замена постојећих објеката новим, а делом се задржавају постојећи објекти, уз услове дефинисане општим правилима.

Грађевинска парцела на углу улица Александра Тишме и Косовске, формираће се обједињавањем постојећих парцела бр. 9527, 9528 и 9529.

За све радове у оквиру просторно-културно-историјске целине, статус је конзервација стања и примењују се општа правила утврђена за овај режим.

Блок број 7

Планирана је постепена трансформација породичног у вишепородично становање уз поштовање општих правила и обавезна обједињавања парцела у складу са графичким приказом број 3.

У складу са започетом реализацијом, планира се замена косог крова у овом блоку.

Блок број 8

Реализован је готово у целости, а реализација преосталог објекта и могућих надоградњи одвијаће се у складу са општим правилима.

На парцели број 9463/1, у Улици Жарка Васиљевића број 15, могућа је легализација доградње уз јужну међу парцеле, а у складу са графичким приказом број 3.

Блок број 9

Реализован је у потпуности. Могуће су промене у складу са општим правилима.

Није дозвољено смањење зелених површина.

Блок број 10

Представља готово завршену целину.

Могуће је проширења габарита завршене етажне терасе (у складу са пројектом аутора) за објекат у улицама Козачинског број 1 – 3 и Душана Васиљева број 4 – 8.

Планирана доградња могућа је искључиво у циљу проширења стамбеног простора у истом нивоу, без повећања броја стамбених јединица. Услов је да се реализација изведе једновремено на сегментима који представљају целину.

Није дозвољено смањење јавних зелених површина у блоку.

Блок број 11 и блок број 12

Блокови бр. 11 и 12, у целости припадају просторно културно - историјској целини Алмашки крај у Новом Саду. На овом подручју утврђен је режим конзервације стања и примењују се општа правила утврђена за предметни режим.

Блок број 13

Реализација се планира у складу са општим правилима.

Посебно се наглашава да је планирана намена новог објекта на парцели број 9501, искључиво пословна. На овом објекту обавезно је пројектовати кров плитког нагиба.

Не планира се легализација бесправно дограђеног и надограђеног објекта у Косовској улици број 5.

Блок број 14

Уз Косовску улицу планира се постепена замена објекта, а могућност надоградње на објекту у Косовској улици број 2. Објекти у Даничићевој улици бр. 3 и 5, који су од значаја

за заштиту градитељског наслеђа, задржавају се и за њих такође важи режим конзервације стања и општа правила.

Планирану надоградњу објеката у Косовској улици број 2 реализовати у оквиру задате висине венаца (и дефинисане спратности), уз посебну пажњу приликом обликовања и усклађивања нове етажне са нижим деловима објекта, у погледу висине, распореда и величине отвора. На предметном објекту пројектовати коси кров максималног нагиба до 30%, са могућим коришћењем поткровља у оквиру волумена конструкције.

Санацију (реконструкцију) постојећих равних кровова извести поправком односно постављањем плитких лимених сакривених иза атике.

Реализацију нових објеката уз Косовску улицу извести у складу са дефинисаним општим правилима.

Блок број 15

Објекти у ободном делу блока се задржавају уз могућност појединачне надоградње, како је на графичком приказу број 3 дефинисано.

Код надограђивања објеката уз Трг Републике неопходно је посебну пажњу посветити обликовању надограђене етажне, а кров пројектовати лимени благог нагиба сакривен иза атике.

У Шумадијској улици број 2, под условима који су дефинисани за надоградњу, могућа је и замена објекта.

У Шумадијској улици број 4 планирана је замена објекта и изградња новог, у складу са општим правилима.

Планира се уређивање јавне блоковске површине, озелењавањем, формирање потребних саобраћајница за прилаз постојећим легално изведеним гаражама и уређење отворених паркинга дуж ових саобраћајница. Не планира се задржавање бесправно подигнутих гаража на јавној блоковској површини.

За планиране гараже на парцели број 9445 приступ обезбедити са јавне блоковске површине.

На парцели број 9431 уз северну међу, прихвата се бесправно изграђени објекат у случају надоградње уличног објекта. У случају изградње новог објекта сви постојећи се уклањају.

Блок број 16

У ободном делу блока планира се могућност надоградње објекта на углу улица Жарка Васиљевића и Милоша Бајића, објекта бр. 1 и 5 у Улици Милоша Бајића и објекта бр. 3 и 5 у Улици Душана Васиљева. На објекту у Улици Душана Васиљева 7 и 9 могућа је надоградња у делу где је његова спратност П+3, пажљиво се уклапајући са повученим четвртим спратом и спратовима испод.

Изнад овако допуњеног четвртог спрата могуће је поставити плитак коси кров.

Посебну пажњу обратити на обликовање нове етажне на објекту број 5 у Улици Милоша Бајића, како би она са постојећим корпусом и свим елементима на фасади чинила јединствену целину (у погледу обликовања, материјала, обраде). Кров пројектовати благог нагиба сакривен иза атике. Поткровље обликовати као што је постојећа атика.

У унутрашњости блока планира се уклањање свих бесправно подигнутих гаража. Јавна блоковска површина уредиће се озелењавањем и формирањем приступа легално

подигнутим гаражама. Дуж приступне саобраћајнице планирају се и отворени паркинзи. Гараже се задржавају као у постојећем стању без могућности промена намене.

Парцелација унутар блока задржава се у потпуности као у затеченом стању.

Санацију постојећих равних кровова, ако није другачије утврђено, могуће је извести само поправком истих или постављањем плитких лимених сакривених иза атике.

Код надограђивања објеката решење крова ускладити са елементима архитектуре објекта и окружења.

Блок број 17

Планира се надоградња објеката бр. 2 и 4 у Улици Козачинског и уређење унутрашњег простора блока заменом постојећих лоших гаража и изградњом нових, у складу са планом, као и формирање јединствене блоковске површине.

Код надоградње обликовање крова извести као у постојећем стању, уз могућност коришћења поткровља у оквиру волумена конструкције.

Санацију реконструкцију постојећих равних кровова извести поправком, односно постављањем плитких лимених кровова.

Гараже пројектовати од чврстог материјала са плитким лименим кровом.

9.3. Услови за опремање простора инфраструктуром

9.3.1. Услови за изградњу и уређење саобраћајних површина

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела што је приказано у графичком приказу број 3.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово поред обликовног и визуелног ефекта има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним плочама" "префабрикованим танкостеним пластичним" или сл. елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво.

Саобраћајно техничко решење гаража решаваће се уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист СЦГ", број 31/05).

Попречни профили планиране уличне мреже су саставни део овог плана.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

У улицама Милоша Бајића, Трг Републике и Даничићевој, релизована је изградња (реконструкција) коловоза и тротоара уз задржавање "клинкер" опеке, а у осталим улицама планира се реконструкција свих саобраћајних површина, с обзиром на дотрајалост и саобраћајно-техничке елементе који не задовољавају захтеве моторизованог и пешачког саобраћаја.

Правило је да један објекат има само један колски приступ ка саобраћајној мрежи и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће. У случају већих комплекса, дозвољавају се максимално два колска приступа и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће.

На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, односно бицикличке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бицикличке стазе у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити из разлога указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Минималне димензије колских пролаза кроз објекте су 3,5 m ширине и 4,0 m висине.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом који је саставни део овог плана.

9.3.2. Услови за реализацију капацитета водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Уколико је објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

Водомер поставити у посебној просторији у оквиру објекта, или у водомерни шахт који треба извести ван регулације улице и на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт планирати ван регулације улице и на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

9.3.3. Услови за реализацију капацитета енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом подземног прикључног вода до кабловске прикључне кутије (КПК) и ормара мерног места. КПК постављати на спољашњим фасадама објеката, а ормаре мерног места постављати у оквиру објеката, у складу са електроенергетским условима Електро-дистрибуције „Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП „Нови Сад-Гас“.

Услови за прикључење на топловодну мрежу

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

9.3.4. Услови за реализацију капацитета телекомуникационе инфраструктуре

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

Приликом постављања антенских система мобилне телефоније поштовати све правилнике, техничке прописе и препоруке који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруке Светске здравствене организације (WHO) из ове области.

10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

Грађевинско подручје у обухвату плана налази се у централној зони града, где постоје сви предуслови за опремање комуналном инфраструктуром планираних садржаја.

11. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола.

За комплекс Топлане „Исток“, у случају значајнијих промена у организацији или промени технологије, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада са означеним локалитетом плана А4
- 2.1. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду – План претежне намене простора, саобраћаја и нивелације са поделом на просторне целине..... А4
- 2.2. Извод из Плана генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду – детаљ за спровођење-локалитет број 13..... А4
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације..... 1:1000
4. План регулације површина јавне намене са правилима за формирање грађевинских парцела 1:1000
5. План водне инфраструктуре..... 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:1000
7. План зеленила 1:1000
8. Попречни профили улица 1:200

План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду, доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада“, бр. 18/10, 32/11 и 14/14).

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: 35-127/2015-1
5. април 2021. године
НОВИ САД

Председница

MSc Јелена Маринковић Радомировић, с.р.

