

од њих је започет на локалитету Лимана IV уз улицу Народног фронта.

У североисточном делу блока налази се комплекс Дома здравља Лиман IV који у постојећој мрежи домова здравља града пружа ванболничку здравствену заштиту не само грађанима Лимана IV већ и ширег окружења.

## 1.2. Однос Лимана IV са простором у окружењу

Стамбена зона Лиман IV је удаљена од центра Новог Сада око 2 - 2,5 km, са врло добром повезаношћу градским саобраћајем са ужим центром и осталим деловима града.

Окружена је са севера зоном мешовитог становања, са запада спортско-рекреативним парком Лиман IV, са југа спортско-рекреативним комплексом Штранд - Морнарица и постојећим привременим комплексом морнарице Војске СЦГ који је Генералним планом намењен туристичко-спортско-рекреативним садржајима; са истока зоном вишепородичног становања Лиман III.

## 2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА, ПОВРШИНЕ И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ЗА КОЈИ СЕ ДОНОСИ ПЛАН

### 2.1. Граница грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад II.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 3547 на пресеку осовина Булевара цара Лазара и Балзакове улице. Од ове тачке у правцу југозапада граница прати осовину Булевара цара Лазара до осовинске тачке број 1365, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину улице Иве Андрића до осовинске тачке број 6212. Даље граница скреће у правцу североистока, прати осовину улице 1300 каплара до осовинске тачке број 10663. Из ове тачке граница скреће у правцу југоистока, осовином планиране саобраћајнице до осовинске тачке број 7359, а затим у правцу североистока прати осовину Булевара деспота Стефана до осовинске тачке број 3549. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Балзакове улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која се обухвата планом је 29,29 ha.

### 2.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је издвојено јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта.

Јавним грађевинским земљиштем обухваћени су простори намењени за:

- образовање,
- социјалну заштиту,
- здравство,
- саобраћајну и комуналну инфраструктуру,
- јавна склоништа,
- заједничке блоковске површине.

## 291

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на VII седници 28. фебруара 2005. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИМАНА IV У НОВОМ САДУ

### 1.0. УВОД

Планом детаљне регулације Лимана IV у Новом Саду (у даљем тексту - план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001 и 12/2003) (у даљем тексту - Генерални план) у делу намењеном за вишепородично становање са пратећим садржајима, градске центре и дом здравља.

### 1.1. Положај, место и улога Лимана IV

Стамбена зона Лимана IV, бруто површине 29,29 ha, налази се у јужном делу централног градског подручја. Пружа се између Булевара цара Лазара, улица Иве Андрића и 1300 каплара, Булевара Деспота Стефана и Балзакове улице.

Уз северну границу, Булеваром цара Лазара, и средином блока, улицом Народног фронта, унутар јаког стамбеног ткива, пружају се везни правци којима се Лиман IV (и Лиман III) повезују у јединствен систем центара града стварајући услове за развој секундарних центара. Један

Остало грађевинско земљиште је намењено за:

- вишепородично становање,
- општеградске центре.

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавне површине су разграничене од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела ће се образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

Јавно грађевинско земљиште:

Саобраћајнице

- Булевар цара Лазара, део парцеле број 7816,
- Булевар деспота Стефана, део парцеле број 7819/2,
- Улица Народног фронта, део парцеле број 7812/2,
- Улица 1300 каплара, делови парцела број 3930/1 и 3930/25,
- Улица Иве Андрића, део парцеле број 7301/1,
- Улица Бановић Страхиње, део парцеле број 3931/1,
- Улица Милоша Црњанског, део парцеле број 3930/1,
- Улица Балзакова, делови парцела број 3927 и 3929,
- Нова улица, која излази на Булевар деспота Стефан, део парцеле број 3930/1,
- Нове улице, јужно од Булевара цара Лазара, део парцеле број 3931/45,
- Нове улице, јужно од улице Народног фронта, делови парцела број 3930/23, 3930/1 и 3930/21,
- пешачки пролаз, цела парцела број 3931/41,
- колско пешачки пролаз, део парцеле број 3931/39.

Заједничке блоковске површине, делови парцела број 3931/1, 3930/1, 3931/45, 3930/23, 3930/21, 3930/22, 3930/24, 3930/25, 3930/37, 3930/40 и 3930/39.

Предшколске установе, цела парцела број 3931/42 и делови парцела број 3930/23, 3930/22, 3930/24 и 3930/1.

Основна школа, део парцеле број 3931/39.

Дом здравља, целе парцеле број 3931/9, 3931/10 и део парцеле број 3931/45.

Атомска склоништа, целе парцеле број 3931/29, 3931/30, 3931/31, 3931/32, 3931/33, 3930/29, 3930/30, 3930/32, 3930/35 и делови парцела број 3931/1, 3930/1 и 7812/2.

Трансформаторске станице, целе парцеле број 3931/27, 3931/37, 3931/11, 3931/4, 3931/43, 3931/40, 3931/28, 3931/13, 3930/12, 3930/7, 3930/16 и део парцеле број 3930/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом" у Р1 : 1000, важи графички приказ.

Парцелама под објектима припојити површине под предбаштама, рампама, степеништима и резервним излазима, који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити.

Подела простора на јавно и остало грађевинско земљиште приказана је у графичком приказу "План поделе на јавно грађевинско и остало грађевинско земљиште са парцелацијом" Р 1 : 1000.

### 3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор стамбене зоне Лиман IV у Генералном плану намењен је вишепородичном становању са пратећим садржајима у највећем делу. Остале намене су централне функције уз главне саобраћајне правце, дом здравља и јавна склоништа.

Планирана намена површина утврђена је на основу досадашње изградње на простору Лимана IV, затим на основу започете реализације постојећих урбанистичких докумената и на основу Генералног плана.

### 4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

#### 4.1. Подела на зоне, грађевинске блокове са њиховим карактеристикама

Основну поделу простора који је обухваћен планом формирају градске саобраћајнице, улица Народног фронта, пружајући се у правцу исток - запад и улице Бановић Страхиње и Милоша Црњанског у правцу север - југ, стварајући четири просторне целине са преовлађујућом наменом вишепородичног становања.

Стамбене блокове (у графичком приказу означене бројевима од 1 до 4) чине објекти високих и снажних волумена просечне спратности П + 8 (од П + 4 до П + 16) у отвореним блоковима и са доста зеленила. Положајем, објекти су у односу на ободне саобраћајнице у правцу север - југ повучени у унутрашњост блока и од њих су одељени колским и пешачким прилазима и паркиралиштима. Обликом, величином и композицијом, они представљају специфичну просторну структуру. Генерални план их је дефинисао као зону становања са статусом завршене целине.

Унутар стамбеног блока 2, у правцу север - југ, налазе се површине са планираним пратећим нестамбеним садржајима. У средишњем делу блока између улица Бановић Страхиње и продужетка улице Ђорђа Сервицког, налазе се планирана основна школа и предшколска установа. Између комплекса школе и комплекса предшколске установе планирана је пешачка стаза као веза стамбених блокова источно и западно од ових комплекса. Северно од њих, уз Булевар цара Лазара и јужно, уз улицу Народног фронта, планиран је простор намењен општеградским центрима. У североисточном делу блока налази се постојећи комплекс Дома здравља Лиман IV.

У северозападном делу блока 3, уз улицу Народног фронта, налази се простор намењен општеградском центру, планиран као део зонског центра Лимана III и IV са концентрацијом трговачко-услужних, културних и пословних садржаја у функцији потреба становника овог подручја које је, иначе, дефицитарно садржајима тога типа.

Јужно од овог простора, уз улицу 1300 каплара, налази се комплекс планиране предшколске установе намењене потребама становника блокова 3 и 4. На планираној парцели се налази објекат бивше фабрике "Стандард" који је предвиђен за рушење. До привођења парцеле планираној намени, објекат се може користити на досадашњи начин (пословни простор различитог садржаја) без могућности доградње, надоградње и сл. После реализације предшколске установе, грађевинска парцела се ограђује.

Уз Улицу 1300 каплара планира се доградња, односно, надоградња постојећег приземног објекта (продајни простор са трафо-станицом). Његова реализација подразумева рушење постојећег нелегално изграђеног објекта у непосредној близини (уз бившу трафо-станицу која више није у функцији).

Постојећа слободностојећа двонаменска склоништа на Лиману IV, сходно Генералном плану, могу се дограђивати, надзиђивати и користити за различите намене уколико су задовољени грађевински и урбанистички критеријуми. У супротном, задржавају свој статус и намену без могућности интервенција и нарушавања постојећег стања.

#### 4.2. Простори јавних површина и објеката са условима за њихово уређење

##### 4.2.1. Образовање - основна школа

Број становника - 10 000 (план)

Број деце школског узраста (10%) - 1000 (план)

Комплекс основне школе за 800 ученика у једној смени планира се на 1,39 ха. Објекат основне школе се планира са 24 учионице и физкултурном салом. Развијена нето површина објекта је 5000 м<sup>2</sup>, а максимална спратност П + 1.

Основна школа - Табела број 1

Лиман IV	Површина комплекса	Површина објекта м <sup>2</sup>	Број ученика	Површина комплекса - норматив м <sup>2</sup> /ученику	Површина објекта - норматив м <sup>2</sup> /ученику
Основна школа	1,39	5.000	800	25 - 30	8 - 10

##### 4.2.2. Социјална заштита - предшколска установа

Потребни капацитети предшколских установа дефинисани су на бази планираних становника и важећих норматива.

Број становника (план) 10.000

Број деце предшколског узраста:

1) 1- 3 године (3,4%)	340
обухват 50%	170
2) 4 - 6 година (3,5%)	350
обухват 100%	350

Укупно: 520 деце

Удаљеност:

1) 1 - 3 године	100 - 300 m
2) 4 - 6 година	300 - 500 m

На подручју Лимана IV постоји једна приватна предшколска установа у Балзаковој улици број 64 капацитета 35 деце, тако да се ради задовољавања потреба становника овог подручја планирају још 2 (две) установе, у сваком од блокова по једна.

##### Предшколске установе - Табела број 1

Предшколске установе	Површина комплекса	Површина објекта м <sup>2</sup>	Број деце (капацитет)	Површина комплекса - норматив м <sup>2</sup> /детету	Површина објекта - норматив м <sup>2</sup> /детету
Балзакова бр.64	-		353	-	8
Блок 2	0,6	2.000	250	25 - 40	8
Блок 3	0,57	2.000	250	25 - 40	8

Укупно: 535 деце

Планирани објекти су максималне спратности П + 1.

##### 4.2.3. Здравствена заштита - Дом здравља Лиман IV

Постојећи комплекс Дома здравља обухвата површину од 1,19 ха и чине га два објекта: сам објекат дома и објекат управе.

На површини од око 5000 м<sup>2</sup> корисне површине организоване су општа и специјалистичка здравствена заштита која опслужује око 50.000 становника (око 30.000 картона само у служби опште медицине).

Исказане потребе Дома здравља за решењем проблема санације равног крова и потребе за допунским садржајима у циљу комплетирања доброг здравственог опслуживања становништва припадајућег градског подручја, могуће је реализовати надоградњом још једне етаже.

Постојећи објекат управе Дома здравља на углу Булевара цара Лазара и Балзакове улице, који је својим положајем и архитектуром у нескладу с постојећим преовлађујућим окружењем у наредном планском периоду је могуће порушити и у оквиру комплекса доградити нов објекат исте намене, или га реконструисати и примереном доградњом уклопити у постојећи комплекс Дома здравља.

##### 4.2.4. Саобраћајна и комунална инфраструктура

Услови уређења саобраћајне и комуналне инфраструктуре дати су у тачкама 4.4. и 4.5.

На графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1 : 1000 приказане су регулације саобраћајница унутар чијих површина се налазе паркинг простори и инсталације.

##### 4.2.5. Склоништа

Постојећа двонаменска склоништа према Генералном плану могуће је дограђивати, надзиђивати и користити за различите намене под условом да су задовољени грађевински и урбанистички критеријуми. Надзиђивање склоништа могуће је максимално за једну етажу.

На основу провере наведених критеријума на графичком приказу "План намене површина са поделом на блокове" Р 1 : 1000 дефинисани су објекти и облик могуће интервенције (доградња, спратност П). Остали

објекти двонаменских склоништа се задржавају у постојећем стању, без могућности интервенције.

#### 4.2.6. Заједничке блоковске површине

Услови уређења дати су у тачки 4.6. Уређење зелених и слободних површина.

### 4.3. Остали простори са урбанистичким условима за уређење

#### 4.3.1. Вишепородично становање

Простор Лимана IV је подручје вишепородичног становања у вишеспратним објектима чија изградња је углавном завршена. Простире се на бруто површини од 22,92 ха (78% подручја обухваћеног планом). Укупно је планирано 10.000 становника и 3277 станова.

#### 4.3.2. Општеградски центри

##### 4.3.2.1. Комплекс А - пословање уз Булевар цара Лазара

На комплексу А планиран је пословни објекат спратности П + 1 и П + 2 + Пк. Објекат се поставља целом дужином парцеле на регулациону линију Булевара цара Лазара која је уједно и грађевинска линија. Главни прилази објекту су са Булевара цара Лазара, а снабдевачки са колско-пешачке саобраћајнице која са јужне стране одваја пословни комплекс од комплекса основне школе.

Приземље је јавног карактера, са садржајима: трговина, угоститељство, услужно занатство, пасажи, склониште и сл., а спратови су пословно-административне намене, са пратећим садржајима.

##### 4.3.2.2. Комплекс Б - пословање северно од улице Народног фронта

На простору од 0,72 ха планира се изградња пословног објекта који представља део зонског центра Лимана III и IV. Поставља се на регулационе линије улице Народног фронта и бочних саобраћајница и на утврђену грађевинску линију према предшколској установи. Грађевинске линије према ободним саобраћајницама су оријентационе. Утврђена грађевинска линија према предшколској установи је обавезујућа.

Објекат је максималне спратности По + П + 3 са могућим нижим деловима према предшколској установи, полуатријумски је организован и отворен према улици Народног фронта.

У подрумској етажи, поред неопходних магацинских, техничких и других помоћних и пратећих садржаја, објекат има и гаражу за око 150 возила за сопствене потребе до које се долази силазном рампом из споредне саобраћајнице.

Остале етаже објекта (приземље и спратови) су у функцији зонског центра са садржајима малопродајне трговине, услужног занатства, угоститељства, администрације, културе и сл.

Полуатријумску форму објекта искористити за формирање адекватно обликованог пешачког трга (пјачете) са доста зеленила и примереним партерним

уређењем. У простор пешачког трга на одговарајући начин укомпоновати постојећу јавну чесму која се задржава у функцији алтернативног (интервентног) извора воде за пиће за потребе становника овог подручја.

Колски прилази објекту су са сервисне саобраћајнице на северној страни објекта и са бочних блоковских саобраћајница, а пешачки из улице Народног фронта и преко одговарајућих пешачких веза према стамбеним блоковима источно и западно од комплекса.

Степен заузетости парцеле 55%.

Планирати етапну реализацију на основу јединственог идејног решења комплекса.

Обавезује се инвеститор да изврши проверу решења на архитектонском конкурс.

##### 4.3.2.3. Комплекс В - пословање јужно од улице Народног фронта

На овом простору је у току изградња пословно-стамбеног објекта дуж улице Народног фронта који, заједно с постојећим пословним објектом "Атријум", чини линијски зонски центар уз јужну страну улице Народног фронта.

Објекат је планиран у два тракта. Тракт уз улицу Народног фронта је постављен на грађевинску линију постојећег пословног објекта, а његова спратност је Су + П + 1, док је други, паралелни тракт спратности Су + П + М + 4 + Пк. Између њих, паралелно са улицом Народног фронта, формира се пешачка улица. За потребе пешачке комуникације планирано је неколико пасажа кроз оба тракта објекта у правцу који је ортогоналан на правац улице Народног фронта.

Нижи, улични тракт је у целости намењен за пословни простор. Виши тракт је намењен за више различитих садржаја. У приземљу је планиран низ гаража или пословних простора према колско-пешачкој саобраћајници, према пешачкој улици локали и улази у стамбени објекат и склониште. У мезанину, половина ширине тракта према пешачкој улици намењена је за пословне садржаје, док је друга половина намењена становању, као и остале спратне етаже.

Постојећи пословни објекат "Атријум" је спратности Су + П + 2, изузев мањег угоститељског објекта (П) изграђеног на тераси изнад улаза у гаражу у сутерену.

Објекат је могуће надоградити за још једну пословну етажу (Су + П + 3).

##### 4.3.2.4. Комплекс Г - пословни објекат у Улици 1300 каплара

Постојећи пословни објекат (малопродајна трговина) са трафо-станицом предвиђен је за доградњу и надоградњу на следећи начин:

- изнад дела приземља (трафо-станица и три подужна размака стубова) надоградити једну пословну етажу која од суседне вишепородичне стамбене зграде не сме бити на растојању мањем од 10 m. Претходно проверити статичке могућности овакве надоградње;
- уз северни зид трафо-станице, управно на постојећи габарит, према унутрашњости блока дозвољава се доградња спратности П + 1, односно, исте висине као надограђен постојећи објекат;

- укупна бруто површина надограђеног и дограђеног дела (без постојећег) износи око 200 m<sup>2</sup>.

Намена објекта је пословна са садржајима малопродатне трговине, занатства, угоститељства или канцеларијског простора. У функционалном погледу објекат може и не мора представљати јединствену целину.

#### 4.4. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

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

- Булевар цара Лазара са северне стране
- Балзакова улица са источне стране
- Улица 1300 Каплара са јужне стране и
- Улица Иве Андрића са западне стране.

Очекује се да ће на овом подручју живети око 10.000 становника, који ће у току дана обавити око 28.000 путовања (процењена мобилност становника је 2,8 путовања на дан), а у видовној подели биће доминантно учешће механизованих путовања, од чега око 12.000 путовања јавним превозом путника (60%) и око 8.000 путовања путничким аутомобилима (40%), док ће учешће пешачког саобраћаја бити око 8.000 путовања на дан (30%).

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града. Дуж Булевара цара Лазара пружају се линије јавног градског превоза 1 и 9, а дуж улице Народног фронта линије 4, 7 и 11. У продужетку улице Народног фронта, а на раскрсници са улицом Иве Андрића, налази се терминал који опслужује линије 4 и 7.

Булевар цара Лазара ће представљати (а представља и данас) део примарне саобраћајне мреже града, преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Балзакова улица, улица Милоша Црњанског и улица Иве Андрића обезбеђују везу овог подручја са Булеваром цара Лазара.

Планом се предвиђа повезивање улице Бановић Страхиње са Булеваром цара Лазара као и повезивање Улице 1300 каплара са планираним продужетком Булевара деспота Стефана. Поред овога планира се и повезивање Булевара цара Лазара и улице Народног фронта саобраћајницом поред Дома здравља, као и ове саобраћајнице са улицом Бановић Страхиње.

За разлику од других делова града у којима се приступа изградњи на слободним просторима, на овом локалитету су у највећем делу већ изграђени основни објекти комуналне инфраструктуре и саобраћаја. Дуж наведених улица постоји јавно осветљење и улично зеленило, а мрежа комуналних водова (водовод, канализација, телефонија, топловоди, електрика) у њима опслужује непосредно окружење.

На овом простору реализована су јавна блоковска паркиралишта у улицама Балзаковој и Иве Андрића, а делимично и у улици Народног фронта и она су првенствено намењена становницима блокова у наведеним улицама. Улично паркирање је делом реализовано, а планира се и обострано уз коловозе обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница, ширину попречних профила улица и могућност остваривања непосредне близине стамбеним и пословним просторима.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе јер износе око 1500 паркинг места, а планирани број станова је 3277. Због тога се предвиђа изградња нових 650 паркинг места у нивоу као и око 900 паркинг места надоградњом постојећих паркиралишта. Поред овога предвиђа се и изградња гараже у сутерену пословног објекта на углу улица Бановић Страхиње и Народног фронта (комплекс Б) са око 150 паркинг места.

Изградња нових паркиралишта је предвиђена и у улицама Народног фронта (од улице Балзакове до улице Иве Андрића) и 1300 Каплара, као и на већ постојећим паркиралиштима у улицама Иве Андрића и Балзаковој доградњом још једне етажне. У оквиру планиране основне школе и дечијих установа планира се изградња паркиралишта у складу са нормативима за овакве типове објеката. Реализацијом наведених паркиралишта и гаража готово у целини ће се задовољити планиране потребе, а изградња мора да се одвија истовремено или пре изградње планираних околних објеката. Приступ паркиралиштима и гаражама је планиран из улица Иве Андрића, Балзакове и Милоша Црњанског, а у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским лијама" Р 1:1000 дати су сви технички елементи који их дефинишу у простору.

Решењима стационарног саобраћаја планирано је да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се тзв. двоаменским коришћењем - каква је примена у пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

Изграђене и планиране бициклическе стазе омогућаваће корисницима посматраног простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања. Планом је предвиђена изградња обостраних бициклических стаза дуж улице Иве Андрића и планираног продужетка Булевара деспота Стефана.

У графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" у Р 1:1000 су приказани сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја (у улицама) која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене простора.

#### 4.5. Мрежа комуналне инфраструктуре

##### 4.5.1. Водопривредна инфраструктура

###### 4.5.1.1. Снабдевање водом

Планирано снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

У оквиру овог простора реализована је примарна водоводна мрежа која је изграђена као прстенаста и то дуж улице Народног фронта (профилима Ø 600 и Ø 300 mm), Булеваром ослобођења (профилима Ø 800 и

Ø 700 mm) и у делу улице Бановић Страхиње (профилом Ø 600 mm).

Примарна водоводна мрежа се планом задржава, осим на деоницама које квалитетом материјала не задовољавају планске потребе, а пре свега за већим притисцима.

Постојећа улична секундарна водоводна мрежа је углавном профила Ø 100 mm и Ø 150 mm и реализована је у свим постојећим улицама. Секундарна водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне водоводне мреже предвиђа се на деоницама са неодговарајућим материјалом или из потребе измештања постојећих траса, а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 и Ø 150 mm предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева и у циљу повезивања постојећег водоводног система у прстенасту водоводну мрежу.

Постојећи артерски бунари се планом задржавају, пре свега у циљу снабдевања водом у ванредним приликама.

Артерски бунар у улици Народног фронта, као најиздашнији бунар, треба уклопити са будућим партерним уређењем, овог дела простора.

Планом предвиђена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "План водопривредне инфраструктуре", у Р 1:1000.

#### 4.5.1.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког канализационог система са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

Оријентација укупно прихваћених вода биће, као и до сада, према постојећој примарној-колекторској мрежи.

Примарна-колекторска канализациона мрежа изграђена је дуж Булевара цара Лазара (профила Ø170/320 cm) и дуж улице Народног фронта (профила Ø140/240 cm).

Примарна канализациона мрежа се планом се у потпуности задржава.

Секундарна канализациона мрежа се задржава уз могућност реконструкције и проширења исте.

Реконструкција секундарне канализационе мреже предвиђа се на деоницама са дотрајалим материјалом или из потребе измештања постојећих траса, а према планираном положају инсталација који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Нова секундарна канализациона мрежа профила Ø 250 и Ø 300 mm предвиђена је на просторима где то планирано уређење захтева, а пре свега због одводњавања новопланираних паркинга.

Планом предвиђена канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "План водопривредне инфраструктуре", у Р 1:1000.

### 4.5.2. Енергетска инфраструктура

#### 4.5.2.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације, ТС "Лиман" ће постати разводно постројење које ће преко 20 kV подземних водова бити повезано са ТС 110/20 kV "Јужни Телеп" и будућом ТС 110/20 kV "Центар", чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање потрошача електричном енергијом. Из разводног постројења "Лиман" ће полазити кабловска 20 kV мрежа до постојећих дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV.

У односу на планирану изградњу на овом простору, потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице у зони пословања и планираних школских и предшколских установа између Булевара цара Лазара и улице Народног фронта.

За остале планиране пословне објекте, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба у складу са електроенергетским условима.

Све будуће трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу.

Постојеће и планиране 20 kV водове на овом подручју градити каблирањем.

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

#### 4.5.2.2. Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система. Простор обухваћен овим планом припада конзумном подручју Топлане "Југ" са које постоји квалитетно снабдевање топлотном енергијом.

За планиране садржаје се предвиђа снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система проширењем постојеће вреловодне мреже.

#### 4.5.2.3. Телекомуникације

Подручје Лимана IV је повезано на аутоматску телефонску централу на Булевару цара Лазара преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. У том смислу је предвиђено повезивање објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

### 4.6. Уређење зелених и слободних површина

Евиденцијом постојећег стања вегетације и њеном трајном заштитом (мере неге, биолошки и амбијентални континуитет), могу се отклонити поједини проблеми зелених површина у одређеним деловима града. Приликом извођења грађевинских радова, дрвеће треба обезбедити техничко - технолошким мерама заштите и уклопити га у ново решење.

Постојеће дрвореде је потребно допунити садницама исте врсте, а нове дрвореде треба подићи од квалитетних дрворедних садница робусне крошње. Уз сваку саобраћајницу планиран је паркинг простор. Паркинзи су делимично покривени крошњама листопадног дрвећа, те је потребно наставити дрворедни низ. Стабла треба поставити у планиране просторе за дрво унутар паркинга, а на растојању 8 - 10 m (иза сваког четвртог паркинг места).

У оквиру блокова вишепородичног становања постојеће зеленило је потребно сачувати уз неопходне мере неге и допуну са квалитетном вегетацијом, и то на местима где је потребно да врши одређену функцију.

Јужне и западне фасаде објеката треба заштитити од прејаког утицаја сунца, крошњама листопадног дрвећа пирамидалних и декоративних форми.

Паркинг простори углавном су заштићени широким крошњама листопадног дрвећа, а места где недостају стабла треба допунити новим садницама исте врсте.

Слободне зелене површине покрити групацијама декоративног дрвећа, чинећи при томе сеновита места за одмор старијих и оставити травнате просторе за игру деце.

Концепт озелењавања слободног простора дечије установе и основне школе треба да је једноставан, да омогући лако одржавање и несметано кретање деце. Треба настојати да се у круг оба комплекса унесе што више зеленила, високог, средње високог и ниског дрвећа као и велики проценат травнатих површина. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, асмогене и алергогене врсте.

Заштитни појас може се формирати у виду слободног склопа дрвећа различите спратности и врста. Унутар комплекса дечије установе и основне школе формирати сеновита места и отворене ливаде за игру деце. Све просторе треба допунити са елементима партерне архитектуре и опремом дечијих игралишта (пешчаници, клупе, пењалице, клацкалице, љуљашке и сл.).

Декоративно уређење спровести на улазним деловима уз сваки објекат, користећи декоративне врсте лишћара и четинара.

Око пословних објеката на Булевару цара Лазара и улице Народног фронта, формирати уређене површине са декоративном вегетацијом, озелењеним жардињерама и потребним урбаним мобилијаром. Постојећи извор - чесму који се налази на слободној површини уз новопланирани објекат према улици Народног фронта треба преобликовати и прилагодити корисницима, уз пратеће партерно уређење и декоративну вегетацију, те на тај начин формирати озелењени трг.

#### 4.7. Локације за које се тражи спровођење архитектонског конкурса

За комплекс Б - пословање северно од улице Народног фронта обавезно је спровести архитектонски конкурс.

#### 4.8. Средњорочни програм уређења јавног грађевинског земљишта

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине и за јавне објекте од општег значаја намењено је 24,85 ha и то:

- за простор унутар блокова (дечија игралишта, зеленило)	10,55 ha
- за саобраћајнице, паркинге и тротоаре	10,31 ha
- за комплекс основне школе	1,39 ha
- за комплекс Дома здравља	1,19 ha
- за комплексе предшколских установа	1,18 ha
- за склоништа	0,23 ha.

У средњорочном периоду, на простору који је обухваћен овим планом, приоритетни су следећи радови на уређивању јавног грађевинског земљишта:

- повезивање улица Бановић Страхиње са Булеваром цара Лазара;
- повезивање Булевара цара Лазара и улице Народног фронта;
- изградња паркиралишта дуж улице Народног фронта;
- изградња бицикличких стаза дуж улице Иве Андрића;
- изградња планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV;
- изградња планиране канализације у склопу одводњавања новопројектованих саобраћајница и простора за паркирање.

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде за закуп грађевинског земљишта,
- других извора у складу са законом.

## 5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 5.1. Природни услови

#### Погодност терена за изградњу

Простор који је предмет плана део је инундационе равни старијег речног наноса глиновито песковитог.

Највећи део простора је алувијално земљиште.

#### Сеизмичке карактеристике

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за  $\pm 1^{\circ}MCS$  што је потребно проверити истражним радовима.

#### Климатске карактеристике

Средња годишња температура 11,6 °C, са највишом вредности од 15°C и најнижом од 7,8 °C, указује на веома угодне термичке услове.

Релативна влажност ваздуха показује тежњу стабилизације у интервалу 60 - 80% током године, при чему се врло мале промене догађају од маја до септембра.

Осећај влажно-хладног ваздуха није ретка појава у зимским месецима, а осећај влажно-топлог ваздуха је појава која се јавља у периоду од априла до децембра.

Период у коме је потребно загревање просторија (стамбених и радних) је од средине октобра до средине априла (181 дан) и за тај период је потребно обезбедити око 35.000 Kcal топлотне енергије по 1 m<sup>3</sup> ваздуха.

Веће количине падавина су распоређене у топлијем делу године. Просечна годишња количина воде од падавина је 593 mm. Највеће просечне вредности месечних количина воде од падавина су у јулу 200 mm, а најмање у октобру 0,3 mm.

За осунчаност се може констатовати да је у току године на располагању око 2120 часова сунчевог сијања, што омогућује да на хоризонталну подлогу на крају године дође око 1.869 J/cm<sup>2</sup>/дан глобалног сунчевог зрачења. Код вертикално оријентисаних зидова, површине зида окренуте према југу добијају највише часова сунчевог сијања на крају године - 1700 часова. Око 1400 часова годишње дође на површину зида који је окренут на југоисток или на југозапад. Ово је такозвана привилегована зона осунчавања, али и сунчевог зрачења, јер површина зида окренута према југу добије годишње око 12.450 J/cm<sup>2</sup>/дан, а оне окренуте према југоистоку, односно југозападу око 11.077 J/cm<sup>2</sup>/дан.

## 5.2. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом је утврђена примарна и секундарна мрежа саобраћајница са положајем регулационих и грађевинских линија.

Грађевински рејон обухваћен овим планом ограничен је градским саобраћајницама:

- Булевар цара Лазара - ширина регулације ~ 45 m
- Улица Иве Андрића - ширина регулације ~ 31 m
- Улица 1300 каплара - ширина регулације ~ 20 m
- Булевар деспота Стефана - ширина регулације ~ 38 m
- Балзакова улица - ширина регулације ~ 40 m

Саобраћајнице унутар грађевинског рејона су:

- Улица Народног фронта - ширина регулације ~ 35 m
- Улица Бановић Страхиње - ширина регулације ~ 16 m
- продужетак улице Ђорђа Сервицког - ширина регулације ~ 17 m
- Улица Милоша Црњанског - ширина регулације ~ 19 m
- блоковске саобраћајнице - ширина регулације ~ od 15 do 20 m.

Регулације су димензионисане тако да омогућавају несметан развод свих инфраструктурних инсталација.

Грађевинске линије и зоне изградње објеката планираних на деловима неуређеног грађевинског земљишта дефинисане су на графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1 : 1000.

## 5.3. Услови изградње објеката по планираним наменама

Простор Лимана IV, за који се доноси план, је највећим делом у подручју вишепородичног становања

завршена просторна и архитектонска целина код које се у смислу било какве интервенције, изградње нових објеката или надоградње постојећих, мора водити рачуна о два битна критеријума:

- а) код изградње нових објеката - поштовање и не нарушавање постојеће композиције, максимално уклапање нових објеката у постојећу структуру;
- б) код надоградње и постављања косих кровова у функцији санације равних кровова - настојати да се постојећа архитектонска композиција што мање наруши, пронаћи начине и могућности да се нови архитектонски елементи повежу и интегрално уклопе са постојећим елементима.

### 5.3.1. Вишепородично становање

Генералним планом утврђени су критеријуми и нормативи за даљу разраду и спровођење. Ти критеријуми за подручје вишепородичног становања високих густина насељености, као што је Лиман IV, су следећи:

- а) постојећа висока густина насељености условљава да се спратност објеката задржи онаква каква јесте, односно да у изнимним случајевима где то постојећа нижа спратност дозвољава, ограниче на максималних П+6+Пк. У тим случајевима, за максималну спратност (П+6+Пк) намена поткровља може бити пословна или стамбена, уколико је поткровље део двоетажне стамбене јединице.
- б) нето густина насељености не може прећи 500 ст/ха, а изузетно 550 ст/ха;
- в) индекс изграђености креће се у границама 1,0 - 3,0;
- г) за сваки стан обезбедити једно паркинг место;
- д) у постојећим објектима могућа је измена структуре станова и промена намене приземља из стамбених у ванстамбене. Измена структуре станова се ограничава тако да се подела стана може вршити само на онима чија је површина већа од 80 m<sup>2</sup>, а да нофовормиране стамбене јединице не могу имати мање од 24 m<sup>2</sup> уз услов да је то технички изводљиво.
- ђ) надзиђивање стамбених зграда у функцији санације равног крова може се планирати само за зграду као целину, а не за поједине њене делове. У надзиданим објектима до максималне спратности из тачке а) обавезна је уградња лифта на технички адекватан, функционалан начин. Са становишта намене, а обзиром на спратност, новостворени простор може бити стамбени, изузетно пословни, али компатибилан са становањем (атељеи и сл.);
- е) парцелама под објектима припојити површине под предбаштама, рампама, степеништима и резервним излазима склоништа који су у функцији објекта, а који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Побројане површине пре припајања обавезно снимити;
- ж) затварање балкона, лођа и тераса условљава се израдом јединственог пројектног решења за објекат у целини, на које је прибављена сагласност пројектанта објекта или струковне организације;
- з) терасе (предбаште) станова у приземљу се не могу наткривати и затварати.



и) санација равних кровова планирана је реконструкцијом постојећих или изградњом новог крова благог нагиба, скривеног иза атике, при чему се посебно инсистира на одговарајућем функционалном и технички исправном одвођењу атмосферске воде са новоизграђеног крова у блоковску канализацију.

### 5.3.2. Основна школа

Основна школа је планирана за 800 ученика у једној смени.

Комплекс основне школе се налази у средишњем делу блока 1 и састоји се од планираних површина за објекат школе унутар дате зоне изградње, за зеленило и дрвореде, за пешачке и колске прилазе и спортске терене.

Објекат је планиран са максималном спратношћу П + 1, са 24 учионице и фискултурном салом оријентисаном ка северозападу, према спортским теренима.

У погледу обликовања, препоручују се коси кровови и материјали и боје које не би требало у већој мери да одуарају од постојећих објеката у окружењу.

Обавезно је обезбеђивање визуелног одвајања - заштитног појаса између основне школе и пословног објекта северно од школе као и између основне школе и дечије установе јужно од пешачке комуникације.

Спортски терени северно од школске зграде окружени су дрворедима и зеленилом, као и улазни део испред школског објекта. Добра хортикултурна решења зелених површина и дрвореди треба да подигну квалитет школског комплекса.

### 5.3.3. Предшколске установе

На подручју Лимана IV планирана је изградња две предшколске установе, по једна у сваком од постојећих блокова. Капацитети су од по 250 деце.

На графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и назначеним грађевинским линијама" Р 1 : 1000 дефинисана је зона изградње предметних објеката.

Објекти су максималне спратности П + 1 са могућим нижим деловима око улазног хола.

Препоручују се коси кровови и материјали и боје сагласни с онима који су употребљени на објектима у непосредном окружењу (светле боје).

Главни прилаз објекту у блоку 2 је из улице Бановић Страхиње, помоћни са севера са планиране пешачке саобраћајнице, а колски из улице Бановић Страхиње.

Главни прилаз објекту у блоку 3 (и пешачки и колски) је с југа из Улице 1300 каплара, а помоћни са пешачке блоковске саобраћајнице источно од комплекса предшколске установе.

### 5.3.4. Комплекс Дома здравља

а) Приликом реализације могуће надоградње Дома здравља Лиман IV (максимална спратност П + 3), уз услов да су задовољени грађевински критеријуми, посветити пажњу да се обликовањем надограђених делова не наруши постојећи склад и идентитет објекта.

Условљава се примена плитког косог крова скривеног иза атике. Избор материјала и боја прилагодити постојећем стању.

б) За постојећи објекат управе Дома здравља планом су предвиђене две могућности интервенција:

- Једна даје могућност уклањања постојећег објекта и формирање новог у оквиру комплекса, исте намене и функционално повезаног с постојећим Домом здравља, подразумевајући да се обликовно, висином и начином обраде надовеже на постојећи објекат чинећи његов интегрални део.

- Друга могућност предвиђа адекватну реконструкцију постојећег објекта и његову доградњу која би била у функцији примерене функционалне и обликовне хомогенизације објеката који чине комплекс Дома здравља.

### 5.3.5. Општеградски центри

#### 5.3.5.1. Комплекс А - пословање уз Булевар цара Лазара

Објекат представља симетричну архитектонску композицију која се састоји од три дела: средњег, спратности П + 1 и бочних крила, пословног објекта са источне стране - ресторан, преноћиште и пословног објекта са западне стране, планиране спратности П + 2 + Пк, тако да поткровна етажа буде повучена у односу на основну раван габарита и покривена плитким косим кровом сакривеним иза атике.

Препоручује се смирена али репрезентативна архитектура, једноставних геометријских форми и облика, без сувишних еkleктичких и других елемената који нису у функцији објекта и не одражавају његов карактер и намену.

Бруто изграђена површина је око 4600 m<sup>2</sup>.

#### 5.3.5.2. Комплекс Б - пословање северно од улице Народног фронта

Пословни објекат максималне спратности По + П + 3 са могућим нижим деловима према објекту предшколске установе, поставља се на регулационе линије улица Народног фронта и бочних саобраћајница (североисточне и улице Бановић Страхиње) и на утврђену грађевинску линију према предшколској установи. Полуатријумског је типа, отворен према улици Народног фронта, са примереним пешачким везама према стамбеним блоковима источно и западно од њега.

Препоручује се раван или плитак кос кров сакривен иза атике, у складу са околним већ изграђеним стамбеним објектима и пословним објектима уз јужну страну улице Народног фронта.

Због атрактивности локације потребно је посветити посебну пажњу архитектонском обликовању овог објекта и партерном уређењу планиране пешачке пјачете отворене према улици Народног фронта.

#### 5.3.5.3. Комплекс В - пословање јужно од улице Народног фронта

Постојећи пословни објекат "Атријум" могуће је надоградити за још две пословне етаже (По + П + 4). Пре-

поручује се раван или плитак кос кров сакривен иза атике. Због мале међусобне удаљености објеката не препоручују се отвори на делу фасаде која се налази наспрам стамбеног тракта објекта који се реализује западно од пословног објекта "Атријум".

Елементе надоградње, материјале и боје ускладити с постојећим стањем.

#### 5.3.5.4. Комплекс Г - пословни објекат у Улици 1300 каплара

Условљава се изградња равнoг крова или крова с благим нагибом, скривеним иза атике. Избором материјала и боја уклопити се у постојеће окружење.

#### 5.3.6. Склоништа

Објекте доградње склоништа пројектовати са плитким кровом (максимални нагиб кровних равни до 10%) скривеним иза атике.

#### Намена површина

Намена	ha	%
Вишепородично становање	16,34	55,80
- површине под објектима	2,78	
- простор унутар блокова (дечија игралишта, зеленило, тротоари)	10,55	
- саобраћајнице и паркинзи у блоку	2,78	
- склоништа	0,23	
Централне функције	1,66	5,68
Комплекс основне школе	1,39	4,74
Комплекси предшколских установа	1,18	4,05
Комплекс Дома здравља	1,19	4,08
Простор у регулацији (саобраћајнице, паркинзи, зеленило, тротоари)	7,53	26,65
УКУПНА ПОВРШИНА - граница рејона	29,29	100

Препоручује се коришћење металних конструкција, већих стаклених површина и чистих линија у обликовању новоформираног дела, тј. у оквиру његовог уклапања у постојећу архитектуру.

#### 5.4. Биланс површина

1) Бруто површина простора (ограничена осовинама ободних саобраћајница)	29,29 ha
2) Нето површина простора (у регулацији саобраћајница)	23,83 ha
3) Површина јавног грађевинског земљишта	24,85 ha
4) Површина осталог грађевинског земљишта	4,44 ha.

#### Нумерички показатељи за целину простора

Опис	Стање	План
Број становника	9.091	10.000
Број станова	2.976	3.277
Површина станова (m <sup>2</sup> )	179.497	196.197
Површина пословног простора (m <sup>2</sup> )	9.850	36.848
Површина осталих објеката (m <sup>2</sup> )	2.164	11.164
Укупно изграђене површине (m <sup>2</sup> )	191.511	233.045
Површина под објектима (m <sup>2</sup> )	29.036	46.657
Густина насељености (ст/ha)		
- по блоковима	183-555	183-597
- укупно	381	419
Индекс изграђености	0,79	1,02
Степен заузетости	12,18%	19,58%
Број паркинг места	~ 1500	~ 3.200

**Блокови Лимана IV**

Број блока	Подцелина	Намена	Индекс изграђености	Степен заузетости (%)
1		вишепородично становање	1,12	22,80
2		вишепородично становање	0,72	22,38
	2.1. Дом здравља	здравствена заштита	0,45	18,88
	2.2. Основна школа	образовање	0,36	21,49
	2.3. Предшколска установа	социјална заштита	0,32	16,22
	2.4. Комплекс А	централне функције	1,29	52,25
	2.5. Комплекс Б	централне функције	2,12	55,00
3		вишепородично становање	1,22	16,80
	3.1. Комплекс В	централне функције	3,74	88,99
	3.2. Предшколска установа	социјална заштита	0,35	17,58
4		вишепородично становање	1,19	13,97

**5.5. Услови за грађење саобраћајних површина**

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

У улици Бановић Страхиње у зони планиране основне школе и дечије установе коловоз пројектовати у складу са Југословенским стандардом ЈУС У.Ц1.284 који се односи на смиривање саобраћаја-хоризонтална скретања тип 9/5. Исто важи и за саобраћајницу паралелну улици Бановић Страхиње, али са супротне стране школе.

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина. У улици Народног фронта изграђен је коловоз са 4 саобраћајне траке и тротоари ширине 3 м, у улици Балзаковој коловоз са 2 траке и улични тротоар ширине по 3 м, а у улици Иве Андрића, коловоз је ширине 14 м и тротоар ширине 3 м.

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). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 м. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 м а дужина од 4,80 до 5,0 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

Нагиб рампе (затворене) за улазак у гаражу може бити максимално 15%.

**5.6. План нивелације**

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,25 до 78,30 м са генералним падом од севера према југу и минималним нагибима, испод 1%. Највиши терен је у унутрашњости блокова.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

**5.7. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру****5.7.1. Услови прикључења на инсталације водовода и канализације****5.7.1.1. Услови прикључења на водоводну мрежу****Вишепородично становање**

- Објекат који чини грађевинску целину на парцели (објекат или више објеката на једном кућном броју) може бити прикључен на водовод само једним прикључком.
- Зграде вишепородичног становања и други објекти са више заједничких улаза, односно, засебних целина, могу имати независне прикључке водовода.
- Ако се у новопроектваном објекту предвиђа више независних улаза, сваки улаз мора имати свој водомер.

- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта коју треба лоцирати уз саму регулациону линију објекта.
- За мање објекте, који имају предвиђен пасаж или су увучени у односу на регулациону линију (са максимум четири водомера-један њолтман Ø 50 mm и три криласта) може се постављање водомера извршити у одговарајућем шахту.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### Пословни објекти

- Прикључење пословних објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.
- Уколико је пословни објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.
- За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу (сутерену) објекта.
- За мање објекте у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.
- Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### 5.7.1.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

- Предвиђа се директно прикључење на уличну канализациону мрежу или преко канализационе мреже у блоку.
- Канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Уколико су предвиђени пасажима на објектима вишепородичног становања, димензије пасажа треба да су 3,5 x 4,0 m, ради пролаза интервентног возила а подлога пасажа мора бити тако изведена да прими притисак од тешког саобраћаја.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија предвидети аутономним системом за претумпавање који су у надлежности корисника.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" из Новог Сада.

#### 5.7.1.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- Максималан ниво подземне воде је од 76,55 до 76,70 м н.в.
- Минималан ниво подземне воде је од 73,00 до 73,50 м н.в.

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

#### 5.7.2. Услови прикључења на електро-мрежу

##### Пословни објекти

Прикључење већих пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

##### Вишепородични стамбени објекти

Прикључење вишепородичних стамбених (стамбено-пословних) објеката на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима ЈП "Електродистрибуција" Нови Сад.

#### 5.7.3. Услови прикључења на вреловодну мрежу

Овај начин снабдевања топлотном енергијом се у највећој мери користи за снабдевање стамбених (стамбено-пословних) објеката предвиђених за вишепородично становање, као и пословних објеката. Да би објекти овог типа имали решено снабдевање топлотном енергијом потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити подстаницу у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана". Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег (планираног) вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

#### 5.7.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

#### 6.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА, АРХЕОЛОШКА НАЛАЗИШТА

Према регистру заштићених културних добара на подручју Лимана IV нема заштићених објеката.

Постоји могућност постојања потенцијалног археолошког налазишта на предметном простору (оставе и усамљени гробови). Сходно томе, обавезује се извођач радова да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за

заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је нађен.

## 7.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

### Опште мере

На постојећим и планираним просторима не могу се лоцирати делатности које својим радом могу погоршати квалитет животне средине. На постојећим и планираним садржајима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним нормама квалитета средине у сагласности са самом наменом и у односу на непосредно окружење.

У оквиру сваке постојеће и планиране намене, ради оптималног функционисања целокупног простора, сагледавања утицаја и промена које ће се испољити потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса.

### Посебне мере заштите

На простору плана нису лоцирани објекти који својим радом негативно утичу на животну средину. Аеро-загађење за полутанте: азотне оксиде, угљен-моноксид и олово, које се континуирано прати на мерном месту Булевар цара Лазара - гао са улицом Шекспировом и на мерном месту Лиман IV (Булевар цара Лазара број 75) указују да су измерене вредности испод граничних вредности имисије и не угрожавају животну средину.

Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се изградњом паркинг простора и побољшањем услова паркирања.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према посебном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди).

На просторима становања ради обезбеђивања акустичног комфора највиши ниво буке ограничава се на вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Ради смањења буке и побољшања услова становања треба онемогућити паркирање возила испод прозора.

Потребно је обезбедити зелене површине раздвајања намена становања и објеката школа и предшколске установе од намена са великим бројем корисника.

На простору комплекса школе треба обезбедити слободан простор тј. школско двориште према нормативу од 20 m<sup>2</sup> по ученику ради формирања отворених терена и подизање зеленила.

Места за контејнере за комунални чврст отпад треба да су доступна возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. По свом положају они се могу лоцирати дуж саобраћајнице, у посебним боксовима у самом блоку (надземно или подземно) или у објекту становања ако је предвиђен посебан простор за ову намену.

## 8.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедурних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8<sup>о</sup> MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушењем објеката од ветра и земљотреса. Зато се предузима низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичке мере заштите односе се на удаљеност објеката. Она треба да је толика да после зарушавања саобраћајнице буду проходне и да су саобраћајнице довољне ширине да представљају противпожарну препреку.

У циљу заштите планира се озелењавање слободних површина, регулације атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у Граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима број 82-20/92 од 27. маја 1992. године, подручје Лимана IV је IA степена угрожености. За овај степен угрожености планирају се двонаменска склоништа основне заштите, отпорности 200 kPa у свему према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98) капацитета 50% укупног броја станова или 2/3 од броја запослених.

Изузетак могу да чине мањи пословни објекти и стамбене зграде до 10 станова и тада се гради склониште допунске заштите од механичког удара отпорности 50 kPa.

Код адаптације, реконструкције и надоградње за које није могуће градити склониште, обавезује се инвеститор да уплати одговарајућу накнаду за изградњу и одржавање склоништа, а што се дефинише у изводу из урбанистичког плана.

## 9.0. ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА

Графички део плана чине следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом
2. Катастарски план са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације Р 1 : 1000
3. План намене површина са поделом на блокове Р 1 : 1000

4. План саобраћаја са регулационим и нивелационом решењем и назначеним грађевинским линијама Р 1 : 1000
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са парцелацијом Р 1 : 1000
6. План зеленила и слободних површина Р 1 : 1000
7. План водопривредне инфраструктуре Р 1 : 1000
8. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 1000
9. Профили саобраћајница

## 10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења, осим за простор пословања северно од улице Народног фронта за који је утврђена обавеза спровођења архитектонског конкурса.

План детаљне регулације Лимана IV у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се после потписивања и овере чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важе Регулациони план "Лиман IV" - простор намењен ванстамбеним садржајима јужно од улице Народног фронта ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/97 и 17/2003), Детаљни урбанистички план ванстамбених садржаја на Лиману IV ("Службени лист Града Новог Сада, број 12/95 и 12/2003) и Урбанистички пројекат дела зонског центра уз улицу Народног фронта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/99 и 17/2003).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-257/2003-I-9  
28. фебруар 2005. године  
НОВИ САД

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