

4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1: 2500
5. План водне инфраструктуре Р 1: 2500
6. План енергетске инфраструктуре..... Р 1: 2500
7. Попречни профили..... Р 1: 100 и 1:200

План детаљне регулације простора "Чардак" у Сремској Каменици 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 за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план "Чардак" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/93 и 17/2003) и Регулациони план обилазног пута око Сремске Каменице (део регионалног пута Нови Сад-Беочин) ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 15/2000 и 12/2003) у делу за који се доноси овај план.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНЕ
ГРАД НОВИ САД
Број: 35-327/2007-1
8. октобар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.

460

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 8. октобра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА НОВОСАДСКОГ САЈМА У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације у оквиру Генералног плана

Грађевински рејон обухваћен планом детаљне регулације блока Новосадског сајма у Новом Саду (у даљем тексту: план) налази се у делу града, између Хајдук Вељкове улице која је повезана на северни улазни правац у град, и планираног булевара трасом Суботичке пруге, који треба да постане градска магистрала. Северозападна граница простора је улица Бранка Бајића, а на југу је то Футошка улица. Простор је непре-

вилног облика и углавном је изграђено грађевинско земљиште.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) утврђена је површина намењена Новосадском сајму и дефинисана намена за обухваћени простор: *специјализовани центри*. То су просторно-функционалне целине у оквиру којих су смештене службе, односно делатности чији је значај, по правилу, шири од градског.

Одлуком о изменама и допунама Генералног плана града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 10/2006), промењена је намена у границама грађевинског рејона, на простору у зони Футошке улице и на простору бившег комплекса "Дуконс" уз улицу Бранка Бајића, који се планирају за садржаје *општеградског центра*. Намена *општеградски центар* планира се и у зони планираног булевара трасом Суботичке пруге (у даљем тексту: планирани булевар).

1.2. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

У границама грађевинског рејона налазе се различити садржаји, а у већем делу простор је у функцији Новосадског сајма.

Са јужне и источне стране, простор се граничи са Клиничким центром, а остали околни садржаји, постојећи и планирани, су пословног и стамбено-пословног карактера различите спратности, од П до П+6. Преовлађујућа намена у северозападном делу, у зони између улица Бранка Бајића и Хаџи Рувимове је становање које полако прераста из породичног у вишепородично становање средњих густина. Спратност у овој зони креће се од П+1+Пк у унутрашњости блокова до П+2 према улици Бранка Бајића. У зони планираног булевара и Хаџи Рувимове улице планирани стамбено-пословни садржаји су спратности П+4.

У зони планираног булевара углавном су нереализовани садржаји, са преовлађујућом пословном наменом, али и вишепородичним становањем спратности до П+4 у источном делу, и до П+6 у западном делу планираног булевара.

Раскрсница коју формирају Футошка улица и планирани булевар акценгована је планираним пословним садржајима спратности П+6. Планирана спратност уз Футошку улицу је П+2+Пк, а намена становање средњих густина.

Саобраћајно је простор добро повезан са осталим градским и ванградским садржајима. Реализацијом планираног булевара и продужетка улице Новосадског сајма, допринос саобраћајној повезаности биће значајан.

2.0. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 479, на пресеку осовина Хајдук Вељкове улице и улице Новосадског сајма у КО Нови Сад I. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину продужетка улице Новосадског сајма до пресека са западном границом парцеле број 10494/1. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати постојећу ограду на парцели број 7540/1, наставља да прати источну и јужну границу парцеле број 7540/1 до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 7689/1, затим скреће у правцу југа, пресеца парцелу број 3706 (Лединачка улица), прати западну границу парцела бр. 7689/1 и 7689/2 и долази до тромеђе парцела бр. 7689/2, 7690/2 (КО Нови Сад I) и 7803 (КО Нови Сад II). Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад II, продуженим правцем границе парцела бр. 7689/2 и 7687/2 и долази до пресека са осовином Футошке улице. Даље граница скреће у правцу запада, прати осовину Футошке улице до осовинске тачке број 273 која је на пресеку са осовином планираног булевара трасом Суботичке пруге. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прелази КО Нови Сад I, прати осовину планираног булевара до пресека са осовином улице Бранка Бајића. Даље граница скреће у правцу североистока, прати осовину улице Бранка Бајића до тачке на пресеку продуженог правца јужне границе парцеле број 7541. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати јужну, источну и северну границу парцеле број 7541, јужну границу парцеле број 6458 и долази до пресека са управним правцем повученим из осовинске тачке број 9865. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати управни правац до осовинске тачке број 9865, затим скреће у правцу североистока, прати осовину улице Бранка Бајића и долази до пресека са осовином улице Браће Поповић, где је осовинска тачка број 7877. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину улице Браће Поповић до осовинске тачке број 728, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Хајдук Вељкове улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом износи 32,73 ha.

2.2. Подела простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 6463/2, 7540/3, 7690/2, 7691/2, 7695/2, 7697/2, 7699/2, 7701/2, 7707/2, 7708, 10467 и 10469/3, делови парцела бр. 5841, 6429/1, 7540/1, 7542, 7543, 7544, 7545, 7546, 7547, 7548, 7549, 7569/1, 7690/1, 7691/1, 7692, 7694, 7695/1, 7697/1, 7699/1, 7701/1, 7702, 7705, 7706, 7707/1, 7709, 10466/1, 10466/4, 10492/1, 10492/2, 10494/1, 10619/1 и 10663/2 у КО Нови Сад I и део парцеле број 7803 у КО Нови Сад II,

- Реформаторско - евангелистичко гробље, целе парцеле бр. 6459/1, 6459/2 и 6459/3 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

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

Остало грађевинско земљиште намењено је комплексу Новосадског сајма, Хотелу "Сајам" и пословним садржајима. Оно заузима 74,3% укупне површине грађевинског рејона, односно 24,32 ha, а 8,41 ha или 25,7% намењено је јавном грађевинском земљишту.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Циљ израде плана је дефинисање комплекса Новосадског сајма, односно издвајања садржаја који не припадају Новосадском сајму, утврђивање услова уређења грађевинског земљишта и грађења планираних објеката у границама грађевинског рејона.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом који утврђује основну намену простора, степен заузетости и мрежу саобраћајница.

Постојеће Реформаторско-евангелистичко гробље је заштићена категорија (непокретно културно добро – просторна културно-историјска целина). Услови надлежне институције уграђени су у планско решење.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне са њиховим карактеристикама

Подела на зоне унутар грађевинског рејона подудар се са основном наменом простора, а то су садржаји унутар и садржаји изван Новосадског сајма.

Новосадски сајам је целина која има специфичан карактер и функционише независно од околних садржаја. Овај простор мора бити добро саобраћајно повезан са градским и ванградским простором. Диспозиција улаза-излаза у комплекс (за пешаке и моторна возила) треба да омогући добру комуникацију и једноставну контролу уласка у комплекс. Својим постојањем ова целина не сме да угрози околне садржаје.

Грађевински рејон обухваћен планом садржи, уз комплекс Новосадског сајма, још три мање целине. Најсевернија целина је постојеће Реформаторско-евангелистичко гробље које по садржају свакако не припада целини Новосадског сајма, а и физички је одвојена целина.

Хотел "Сајам" ће се овим планом издвојити из комплекса Новосадског сајма. Планом се утврђује простор намењен комплексу хотела и дефинише приступ овом комплексу на другачији начин од постојећег.

Трећа, најјужнија целина је пословна. Целину чине два новоформирана блока. Унутар ове целине потребна је знатна корекција у односу на постојеће објекте и њихове катастарске парцеле, али ово је било неопходно,

јер постојећи објекти не задовољавају ни обликовно ни садржајно потребе развоја у овом делу града.

4.2. Основна концепција намене површина

Планом се усваја концепција простора дефинисана изменама Генералног плана, а оне се односе на увођење намене *општеградски центри* у намену специјализованог центра и промену у саобраћајној шеми, планирањем саобраћајног објекта у продужетку улице Новосадског сајма.

Планом је обухваћена површина од 32,73 ха. Основном концепцијом намене површина задржава се Новосадски сајам у данашњим границама, а издвајају садржаји унутар грађевинског рејона који не припадају Новосадском сајму. Планом су посебно издвојене површине и објекти који припадају јавном грађевинском земљишту.

4.2.1. Правила уређења јавних површина

Грађевински рејон подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште. У границама грађевинског рејона површине намењене јавном грађевинском земљишту чине саобраћајнице и Реформаторско-евангелистичко гробље, а заузимају четвртину укупне површине грађевинског рејона, односно 25,7 % или 8,41 ха.

Саобраћајнице су углавном дефинисане претходном урбанистичком документацијом. Овим планом дефинише се део планираног булевара обухваћен планом, нова траса у делу Лединачке улице, Нова улица и продужетак улице Новосадског сајма која садржи планирани саобраћајни објекат.

Реформаторско-евангелистичко гробље је просторна културно-историјска целина. Реализована је на површини од 1,3 ха. Планом је уклопљен овај садржај у околни простор.

4.2.2. Правила уређења осталих простора

Остало грађевинско земљиште планирано је на 24,32 ха, односно 74,3% укупне површине грађевинског рејона. Највећи део ангажован је за комплекс Новосадског сајма.

Садржаји Новосадског сајма

Комплекс Новосадског сајма неправилног је облика и визуелно подељен на два дела планираном саобраћајницом у продужетку улице Новосадског сајма. Новосадски сајам је и функционално подељен на две целине. Општи део или северна целина је у функцији изложби током већег дела године, док је јужна целина мање у функцији изложбеног простора и више поприма карактер комерцијалних садржаја због оријентације на планирани булевар.

Северна целина задржава ивичну изградњу и постојеће хале са Мастер центром, који је у изградњи. Постојеће изложбене хале задржавају се, уз могућност, ако се за то укаже потреба, реконструкције, доградње или изградње нових објеката. Планирана изградња нових објеката омогућена је у зони уз продужетак улице Новосадског сајма, на простору хала 7, 17, 18, 19 и 20,

односно унутар планиране зоне изградње. Реализација нових објеката може бити фазна, али идејно архитектонско решење мора бити јединствено за цео потес. Остали монтажни објекти ће се уклонити, а за изложбе на отвореном планиране су површине у централном делу зоне.

Јужни део ће претрпети знатније промене. За реализацију предложеног концепта срушиће се хале 26, 31 и 35, а преостале изложбене хале могу се реконструисати и прилагодити новим условима. Ангажованост ових хала веома је мала, па би реконструкција омогућила коришћење простора и ван сајамских приредби. Омогућена је и изградња нових објеката у централном блоку јужне зоне где су постојеће хале 21, 22, 23, 24, 25 и 36 и дефинисана је могућа зона изградње. Изградња нових објеката у овом блоку подразумева јединствено идејно решење и могућност фазне изградње.

Зона изградње нових објеката дефинисана је и уз планирани булевар. Ова површина намењена је изградњи вишефункционалног објекта, који треба да је у функцији изложбеног простора Новосадског сајма, а ван сајамских приредби објекат може бити у функцији спорта, комерцијалних садржаја, културних и сличних дешавања. Због значаја локалитета, условљава се расписивање архитектонског конкурса за овај простор, као и израда урбанистичког пројекта.

Простор мањежа треба наткрити, доградити у источном делу уз трибине и повезати топло везом са постојећом халом број 30, а њу ставити у функцију мањежа. У случају потпуно нове организације простора, који је у функцији коњичког спорта у већем делу године, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Сви монтажни објекти у јужној зони треба да се уклоне, а за потребе изложби на отвореном издвојене су посебне површине.

Северни и јужни део повезани су широком интерном саобраћајницом која повезује све садржаје од Мастер центра до планираног вишефункционалног објекта. Овом двосмерном саобраћајницом треба да се одвија комплетна манипулација и снабдевање сајамских садржаја за време приредби, али и значајна пешачка комуникација у време великих приредби. Стога је она довољно широка да прихвати саобраћај великих камиона са приколицама и полуприколицама, а озелењавањем у рубној зони и увођењем елемента воде, која се протеже од водене површине у северној зони до сличне у јужној, обезбеђује се угодна комуникација пешака и доприноси општем угођају отвореног дела комплекса Новосадског сајма.

Садржаји унутар Новосадског сајма повезани су интерним саобраћајницама које су уједно и пешачка комуникација. Улаз пешака у простор Новосадског сајма могуће је преко Мастер центра, нових хала у продужетку улице Новосадског сајма и у делу између хала 5 и 7 у северној зони, затим преко планираног мултифункционалног објекта у јужној зони.

Што се тиче моторног саобраћаја, за посетиоце су планиране паркиг-површине у регулацијама околних саобраћајница и објекат капацитета око 400 паркинг-места, оријентисан на улици Бранка Бајића. За заполене је планиран паркинг-простор за око 60 возила и два службена улаза из улице Бранка Бајића, а у време великих приредби, кад се очекује долазак великог броја

посетилаца организованим аутобуским превозом, планиран је паркинг-простор уз теретни улаз. Обезбеђен је простор за паркирање 70 аутобуса, а он ће се користити и за паркирање путничких аутомобила посетилаца који користе садржаје у јужној целини.

Допремање експоната великим теретним возилима планира се преко теретног улаза, а мања теретна возила у исту сврху могу да користе службене улазе. Планира се и један помоћни улаз у јужној зони, из Лединачке улице.

Садржаји изван Новосадског сајма

Планом је издвојена површина за комплекс Хотела "Сајам". Комплекс има малу могућност ширења, а основни проблем приступа и снабдевања решен је преко Дринске улице. Колски приступ и паркирање за хотел обезбеђени су испод планираног путног објекта.

Пословни садржаји планирани су у зони Футошке улице, и то унутар два новоформирана блока. За реализацију ових садржаја потребно је образовати грађевинске парцеле и изградити нове објекте. Блокови су намењени пословним садржајима из домена трговине, услуга, администрације, угоститељства, али и другим комерцијалним садржајима који немају производне садржаје и не захтевају посебне техничке, технолошке и еколошке услове.

У случају организације сложенијег комплекса унутар неког од блокова, могућа је израда урбанистичког пројекта.

Приступ објектима омогућен је преко Лединачке улице која делимично мења трасу и ширину регулације, а формираће се и нова улица управна на планирани булевар, односно на сервисну саобраћајницу дуж њега.

4.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Грађевински рејон је окружен следећим улицама:

- Бранка Бајића,
- Браће Поповић,
- Хајдук Вељковом,
- продужетком улице Новосадског сајма,
- Приштинском,
- Футошком и
- планираним булеваром трасом Суботичке пруге.

Планирани булевар и улице Браће Поповић, Хајдук Вељкова, Новосадског сајма и Футошка представљају део примарне саобраћајне мреже града, преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Улица Бранка Бајића обезбеђује везу предметног подручја са улицама Браће Поповић и Новосадског сајма, а улице Приштинска и Лединачка преко улице Веселина Маслеше обезбеђују везу са улицама Новосадског сајма и Футошком.

Спајање улице Новосадског сајма са планираним булеваром захтева изградњу путног објекта дужине око 300 м преко комплекса Новосадског сајма. Планира се изградња коловоза ширине 12 м, са обостраним тротоарима и бициклическим стазама. Геометријски елементи саобраћајнице морају бити погодни за одвијање јавног градског превоза.

Планирани булевар има ранг градске магистрале. Садржаће два коловоза ширине 2x10 м са шест саобраћајних трака и разделним острвом ширине 5 м, обостране тротоаре и бициклическе стазе ширине 2 м. Раскрсница планираног булевара са Футошком улицом може бити и денivelисана, односно може бити изграђен надвожњак у правцу планираног булевара са две саобраћајне траке у супротним смеровима. Формирањем овог булевара (уз услов претходног измештања постојеће железничке пруге), могла би се провући траса још неке линије градског путничког превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. Дуж овог булевара резервисан је и коридор ширине 10 м у функцији одвијања ЛРТ-а (паки метро).

Планира се потпуна реконструкција улице Бранка Бајића, уз изградњу коловоза ширине 6 м и обострано управно паркирање дуж целе улице. Ова улица има везу са улицом Браће Поповић и планираним продужетком улице Новосадског сајма. Слична ситуација је и са улицама Приштинском и Лединачком где је, такође, предвиђена потпуна реконструкција, уз дефинисање нове регулационе ширине улице.

Улично паркирање је делом реализовано и планира се обострано уз коловозе, с обзиром на релативно мали обим динамичког саобраћаја у односу на пропусну моћ саобраћајница и ширину попречних профила улица.

Постојеће и планиране бициклическе стазе омогућаваће корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

На графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница. Поред овога, приказана је и диспозиција паркиралишта у појединим деловима подручја која није обавезујућа, већ зависи од будуће намене простора.

4.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.4.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом комплекса Новосадског сајма биће решено преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада.

Комплекс је прикључен на примарни доводник воде у Хајдук Вељковој улици, профила \varnothing 250 mm, док је Мастер центар прикључен на примарни доводник воде профила \varnothing 350 mm, у улици Браће Поповић.

Примарна водоводна мрежа изграђена је на планираном булевару, профила \varnothing 600 mm, као и у Футошкој улици, профила \varnothing 350 mm.

Унутар комплекса изграђена је секундарна водоводна мрежа која својим капацитетом задовољава тренутне потребе корисника простора.

Планом се омогућава изградња нове, као и реконструкција постојеће мреже.

У Футошкој улици планира се изградња примарног водовода профила \varnothing 300 mm, као и секундарног, профила \varnothing 100 mm.

На планираном булевару планира се изградња секундарног водовода профила \varnothing 150 mm, док се у Лединачкој и Новој улици планира изградња секундарног водовода профила \varnothing 100 mm.

Планиране водене површине и фонтане снабдеваће се водом делом из постојеће мреже у оквиру комплекса, а делом из планиране мреже која ће се изградити за ове потребе. У циљу економичности потрошње воде, техничким решењем обезбедити рецикулацију воде.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, задовољиће потребе за водом свих постојећих и планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко заједничког канализационог система Града Новог Сада.

Укупно прикупљене воде делом су оријентисане на примарну канализациону мрежу у Хајдук Вељковој улици, профила \varnothing 900 mm, а делом на колектор профила \varnothing 900 mm, у продужетку улице Новосадског сајма.

Отпадне воде Мастер центра оријентисане су на примарну канализациону мрежу у улици Бранка Бајића, профила \varnothing 800 mm.

Планом се омогућава изградња нове, као и реконструкција постојеће канализационе мреже.

Изградња канализационе мреже планира се у Лединачкој и Новој улици, као и на паркинг-простору унутар комплекса, профила \varnothing 300 mm.

Планирана канализациона мрежа на планираном булевару биће профила од \varnothing 300 до \varnothing 500 mm, мањи део прикупљених вода биће оријентисан на колектор у Футошкој улици, профила \varnothing 600 mm, док ће већи део вода бити оријентисан на колектор у улици Бранка Бајића.

Отворени канал у делу улице Бранка Бајића и на планираном булевару зацевиће се. Планирани профил је \varnothing 1000 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 77,30 до 77,80 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,80 до 75,30 m н.в.

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

4.4.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије, трансформаторска станица (ТС) 35/10 kV "Телеп" постаће разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5", са могућношћу резервног напајања из РП 20 kV "Телеп". Из ТС "Нови Сад 5" и РП "Телеп" напајаће се постојеће и планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV од којих ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на Новосадском сајму.

Планиране дистрибутивне ТС градиће се у близини планираних објеката или у оквиру самих објеката, у зависности од потреба. До планираних ТС потребно је обезбедити приступни пут за ремонтно возило, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5 x 4 m), ако се ТС гради у дубини парцеле. Сву постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно.

Све планиране трансформаторске станице повезаће се на постојећу и нову 20 kV мрежу, а планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје имаће могућност снабдевања топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Снабдевање топлотном енергијом из градског топлификационог система биће решено из топлане (ТО) "Запад" преко постојеће вреловодне мреже на подручју Новосадског сајма. Овај вреловод прикључен је на повезни вреловод који повезује конзумна подручја ТО "Север" и ТО "Запад". Овај вреловод, који је у делу трајсе изграђен надземно, потребно је приликом реконструкције дислоцирати испод земље. За поуздано снабдевање топлотном енергијом у наредном периоду треба прикључити све планиране објекте на градски топлификациони систем. Да би се то остварило, потребно је изградити разделну мрежу од постојеће мреже до будућих објеката.

Како се на овом подручју налази и гасовод средњег притиска, могуће је за специфичне потребе објеката Новосадског сајма изградити гасоводну мрежу и прикључити је на постојећи гасовод средњег притиска. Алтернативно се могу на гасоводну мрежу прикључити и планирани пословни објекти у јужном делу подручја.

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

Телекомуникације

Обухваћено подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора

биће повезани на аутоматску телефонску централу "Центар". Капацитет ове централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

4.5. Уређење зелених и слободних површина

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је сачувати и уклопити у ново решење, што се нарочито односи на линијско зеленило дуж главних комуникација. Постојеће дрвореде треба допунити садницама исте врсте, а нове подићи са квалитетним стаблима формираним за дрвореде.

На поплочаним платоима и отвореним изложбеним површинама, било да су поплочане, посуте ризлом или под травњаком, могуће је у предвиђене отворе засадити високо дрвеће. Све слободне површине, осим високог дрвећа, треба да садрже и озелењене жардинијере, разнолико обликовано шибље и цветне стубове.

Просторе уз саме објекте предвиђене за озелењавање допунити високом и партерном вегетацијом, а улазе и прилазе објектима нагласити декоративним и цветним жардинијерама.

Све саобраћајнице треба да прате дрвореди, а њихову поставку извести према садржају попречних профила. Паркинг-просторе заштитити крошњама високог листопадног дрвећа на растојању стабала 10 m. То се нарочито односи на планирани булевар који у свом профилу садржи најмање два реда дрворедних садница.

Главна пешачка комуникација, која повезује источни и западни улаз у Новосадски сајам, треба да буде решена најдекоративнијим партерним уређењем. Високо листопадно дрвеће биће постављено са обе стране ове променаде, док ће средином зелених острва протицати вода узаним обликованим каналом. Живости и шароликости ових разделних трака допринеће и партерна декоративна вегетација, сачињена од полеглог шибља, сезонског цвећа и перена.

Према Реформаторско-евангелистичком гробљу обавезна је поставка зеленог заштитног појаса.

Ободом целог комплекса обавезна је поставка зеленог појаса. Њега треба да чини високо листопадно и четинарско дрвеће и шибље.

4.6. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

Карактер и функција грађевинског рејона, његова величина и капацитет захтевају да се задовоље неопходни услови и мере заштите. Санитарно-превентивне мере и општи санитарно - хигијенски услови обезбеђују се објектима водовода и прикључењем свих објеката на градску канализацију. Међупросторе за посебну намену потребно је изградити од материјала подесног за одржавање и дезинфекцију.

На простору Новосадског сајма обезбеђују се санитарни блокови за посетиоце.

Смањење интензитета буке и аерозагађења обезбеђује се планираним просторима за паркирање путничких

возила и простором за аутобусе, чиме ће се побољшати и саобраћајни услови.

Реформаторско-евангелистичко гробље, које се налази у границама плана, односно уз саму границу Новосадског сајма, захтева уређење дефинисањем конзерваторских услова, означавањем заштићених гробних обележја, неговањем постојећег и подизањем новог зеленила, а нарочито зеленог заштитног појаса према околним садржајима. Уређење гробља засниваће се на наслеђеној структури, облику, величини и осталим елементима.

Чврсти комунални отпаци у грађевинском рејону одлагаће се у складу са санитарно-хигијенским захтевима. Простори за смештај посуда за привремено одлагање отпадака морају бити приступачни специјализованим возилима Јавног комуналног предузећа "Чистоћа" и ограђени од околних садржаја. Распоред простора за смештај посуда за одлагање отпадака, тип и величина посуда утврдиће се у складу са планираним садржајима.

У делу комплекса Новосадског сајма са објектима за излагање домаћих животиња потребно је обезбедити све услове за задовољавајућу епизоотиолошку ситуацију у вези са заразним болестима и зоонозама, у складу са прописима који регулишу ову област: Закон о заштити животне средине ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), Закон о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), Закон о заштити становништва од заразних болести ("Службени гласник Републике Србије", број 125/2004), Закон о санитарном надзору ("Службени гласник Републике Србије", број 125/2004) и други.

4.7. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом налази се Реформаторско-евангелистичко гробље. Оно је проглашено за непокретно културно добро - просторну културно-историјску целину. Налази се на парцелама бр. 6459/1, 6459/2 и 6459/3.

Према условима надлежне установе, обавезује се извођач, у складу са одредбом члана 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94), да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања прекине радове и о налазу обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

Исто тако, инвеститор је, по члану 110. Закона, дужан да обезбеди средства за истраживање, заштиту, чување и публикување резултата истраживања, до предаје добра на чување овлашћеној установи заштите.

4.8. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, за планирање објекте у грађевинском рејону, планира се и изградња склоништа.

У склопу Мастер центра планирано је двоенаменско склониште основне заштите капацитета 300 особа, са

обимом заштите до 200 kPa, а лоцирано је у делу приземља хале 8 која је планирана за реконструкцију.

Мултифункционална хала такође треба да садржи двонаменско склониште основне заштите чији капацитет ће се утврдити у даљој разради на основу броја запослених, капацитета мирнодопске намене и осталих просторних и техничких елемената, према техничким прописима за изградњу склоништа. Ово се односи и на изградњу свих нових објеката.

4.9. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS, сви планирани објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/91, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Конструктивно решење рекламних паноа прилагодити сили потиска која се јавља при јачини ветра од 0,98 до 1,35 Vof.

Ради заштите од пожара, урбанистичко решење омогућава приступ ватрогасним возилима до сваког објекта, у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист Савезне Републике Југославије", број 8/95). Планирана гаража за возила усклађена је са захтевима за ову врсту објеката, односно са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе, број 31/2005).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник Социјалистичке Републике Србије", број 37/88 и "Службени гласник Републике Србије", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском рејону се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 15 до 28 m, са изузетком планираног булевара чија је ширина регулације од осовине до источне регулације 70 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

У односу на регулационе, планиране су грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије.

За планиране објекте дефинисане су зоне изградње унутар којих је дозвољена изградња. Грађевинска линија планираних објеката у делу према јавним саобраћајницама подудара се са регулационом линијом или линијом зоне изградње, а у случају где је то било неопходно (пословни блок), дефинисана је грађевинска линија.

5.2. Правила изградње објеката по планираним наменама

Планом су утврђени основни услови грађења за садржаје Новосадског сајма и за садржаје изван комплекса Новосадског сајма у границама грађевинског рејона.

Садржаји Новосадског сајма

Урбанистички пројекат сајамског центра "Мастер" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 3/2003 и 17/2003) дефинисао је све елементе неопходне за реализацију овог садржаја и он ће се и даље примењивати.

Постојећи сајамски објекти који се задржавају могу да се реконструишу унутар постојећих габарита, ако се за тим укаже потреба.

Планирани објекти реализоваће се унутар планираних зона изградње. Планом је дефинисано пет зона изградње. Услови изградње објеката унутар планираних зона различити су, па су дати за сваку зону посебно. С обзиром да се ради о специфичним објектима, спратна висина планираних објеката није дефинисана бројем етажа, већ је утврђен висински репер. Планирани објекти не смеју надвисити "Мастер" центар (висински репер), који се налази на углу улица Браће Поповић и Хајдук Вељкове. Правило се не односи на вишенаменски објекат и планирану гаражу за посетиоце за коју је дефинисан број етажа.

Зона изградње планираног вишенаменског објекта, дефинисана је у слободнијем облику површине око 1,7 ha. Дозвољени степен заузетости за ову зону је 75 %¹, а 25% је намењено зеленим површинама. Дозвољена висина објекта условљена је тако да се под највишег спрата налази максимално 22 m изнад коте терена, али, ако би архитектонско обликовање или нарочита потреба за акцентовањем одређеног садржаја то захтевала, могућа је у зони планираног булевара и већа спратност, што би се проверило урбанистичким пројектом. Објекат може бити сложене геометрије и садржати више габарита обједињених у јединствену просторну и архитектонску целину. Положај објекта уз значајан градски булевар захтева да се изузетна пажња посвети обликовању.

Зона изградње дефинисана уз продужетак улице Новосадског сајма, омогућава реализацију нових објеката, ако се за тим укаже потреба. Дозвољени степен заузетости у овој зони је 90%, уз услов да планирани објекти не буду мањи од 1.200 m², а висина објеката усклађена је са утврђеним висинским репером, односно

¹ Степен заузетости од 75% подразумева све елементе везане за планирани садржај (објекат, комуникација пешака, интерни саобраћај и слично) а 25% намењено је искључиво зеленилу.

висина је ограничена на максимално 18 m за део објекта оријентисан на саобраћајницу у продужетку Улице Новосадског сајма, а 9 m за део објекта оријентисан ка унутрашњости комплекса. У сутерену је обавезно предвидети гаражирање (паркирање) за запослене и кориснике. Избор материјала условиће конструкција планираних објеката. Реализација ових објеката може да буде фазна, а услов је да се зона идејно реши као просторна и архитектонска целина. Број фаза условиће се идејно-архитектонским решењем.

Зона изградње дефинисана за централни простор јужне зоне, односно простор где су данас хале 21-25 и 36, утврђена је за изградњу нових објеката. Дозвољени степен заузетости у овој зони је 75%, а спратност условљена максималном висином 13 m.

Зона изградње дефинисана за простор мањежа, односи се на наткривање и доградњу, а дозвољени степен заузетости зоне је 100%. Планом је дозвољена доградња у зони источних трибина. Наткривање реализовати унутар утврђене зоне изградње, а топли везу обезбедити са постојећим објектом (хала 30) који се реконструкцијом може привести потребној намени. У случају потпуно нове организације простора, изградња објеката ће се дефинисати урбанистичким пројектом. Планом је предложена могућа парцела на којој је могуће реализовати урбанистички пројекат. Дозвољени степен заузетости за нову организациону шему је 75% површине могуће парцеле. Максимална висина објеката је 13 m.

Зона изградње за планирану гаражу за посетиоце, дефинисана је уз улицу Бранка Бајића. Дозвољени степен заузетости у овој зони је 100%, а спратност објекта П+3. Капацитет објекта је око 400 паркинга места, односно око 100 по етажи. Оквирне димензије објекта су 35x90 m. Објекат изградити од чврстог материјала, а код пројектовања водити рачуна о обликовању због специфичности објекта и близине становања у простору северно од планиране гараже.

Кровови планираних објеката су равни или у благом нагибу до 10°.

У комплексу Новосадског сајма планирају се два контролисана улаза за моторна возила, један је теретни из смера планираног булевара, а други је службени улаз из улице Бранка Бајића. На улазима поставити монтажне приземне објекте, унутар одређених зона изградње (максимална димензија објекта 6x6m).

Планом су одређене површине намењене изложбама на отвореном. Да би се ови простори плански уредили, неопходно је уклонити постојеће објекте. Могућа је фазна реализација, односно могуће је уредити површину по површину, што подразумева и фазно уклањање постојећих објеката за исту намену. Планирани објекти су монтажни - демонтажног карактера, а елементе треба унификовати, односно формирати модуларни блок који је могуће спајати и на тај начин формирати простор за изложбу. Он може бити затворен или отворен у смислу надстрешнице. Конструкција ових модуларних блокова треба да је лагана, једноставна за манипулацију, монтажу и демонтажу. Подлога је комбинована, делом поплочана, а делом ризла.

Планиране слободне површине ће се у већем делу озеленити, али и уредити пешачке комуникације и поставити одговарајући урбани мобилијар. Унутар ових

површина могућа је и даља надградња, у смислу организације допунских садржаја у време великих приредби.

Планиране пешачке површине адекватно поплочати, опремити урбаним мобилијаром, а могуће их је и обогатити елементима партерног зеленила.

Сваки блок формиран интерним саобраћајницама оивичен је појасом ширине 5 m, унутар којег треба уредити површину за кретање пешака. Овај појас садржи потребан мобилијар (седење и слично), али и појединачна стабла која формирају хладовину и обезбеђују угодно кретање.

Интерни саобраћај у комплексу Новосадског сајма се у већем делу задржава, а промене се односе на изградњу нових интерних саобраћајница, углавном у јужној зони Сајма. Постојећа саобраћајница, са две одвојене коловозне траке, продужава се ка западу тако да се изграде две нове коловозне траке ширине 2x7 m, са разделном траком ширине 6 m. Ова саобраћајница повезује садржаје од Мастер центра до планираног вишенаменског објекта. Источно од планираног вишенаменског објекта планирана је изградња коловоза у ширини 7 m. Треба изградити нови коловоз ширине 5,50 m, источно од постојећих хала 27, 28 и 29, и спојити га на постојећу интерну саобраћајницу која је са западне стране истих хала. Све промене у изградњи нових коловоза и паркинг-простора дефинисане су на графичком приказу број 3 "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Комплекс Новосадског сајма ће се оградити у деловима где је то потребно. Ограда треба да је транспарентна. С обзиром да се планом издваја комплекс Хотела "Сајам" и да овај простор треба оградити, нарочиту пажњу треба посветити обликовању ограде у овом делу. Могуће је спојити функције оградивања и постављања рекламних панова.

Садржаји изван Новосадског сајма

Хотел "Сајам" нема велику могућност за проширење. Објекте је могуће доградити до степена заузетости 50% комплекса и то у југозападном делу, уз ресторан "Златна медаља". Доградњом се може садржајно допунити функција ресторана (нпр. реализацијом зимске баште или неког другог садржаја). С обзиром на новонасталу ситуацију у вези са приступом комплексу, корисник је у обавези да адекватно уреди пешачки приступ и организује простор за паркирање.

Пословне садржаје јужно од Лединачке улице организовати унутар планираних блокова. Дозвољени степен заузетости је 50%, а за угаоне парцеле у зони планираног булевара 75%. Спратност објеката прилагодила би се околним постојећим и планираним објектима која се креће од П+2 до П+6 на углу Футошке улице и планираног булевара. Дуж планираног булевара предвиђена спратност је максимално П+6. Паркирање обезбедити унутар парцеле. У склопу пословних садржаја дозвољена је реализација једне стамбене јединице.

Реформаторско-евангелистичко гробље је просторна културно-историјска целина. Интервенције на овом простору нису велике. Уз обележавање постојећих гробних места, уређење стаза, простор је потребно додатно озеленити, нарочито по ободу, и на тај начин формирати

заштитни зелени појас. Постојећа ограда је непримењена намени, па је треба заменити.

5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Општа правила

Планом се дефинишу елементи за парцелацију грађевинског рејона. На графичком приказу број 4 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, дефинисане су планиране границе парцела и могуће границе парцела. Планиране границе парцела су обавезне, а могуће границе парцела су предлог и нису обавезујуће.

Садржаји Новосадског сајма

Планом су утврђени следећи елементи за парцелацију Новосадског сајма:

- задржава се парцела Мастер центра дефинисана урбанистичким пројектом,
- парцела број 6458 припада се парцели број 7540/1 која припада Новосадском сајму као на графичком приказу број 4,
- за садржаје, као што је вишефункционални објекат, мањез, паркинг за аутобусе, даје се предлог могуће парцелације са свим потребним техничким елементима за формирање грађевинских парцела,
- могуће је формирање грађевинских парцела, ако се за тим укаже потреба, и на другим местима унутар

комплекса Новосадског сајма, иако није представљено на графичком приказу. Грађевинске парцеле морају имати излаз на јавну површину, бити правилног облика, и имати могућност за организовање садржаја који испуњавају утврђена правила уређења и изградње.

Садржаји изван Новосадског сајма

За Хотел "Сајам" формирана је грађевинска парцела на начин представљен на графичком приказу број 3.

За реализацију пословних садржаја јужно од Лединачке улице неопходна је препарцелација катастарских парцела. Да би се формирале грађевинске парцеле за утврђену намену, неопходни су следећи услови:

- минимална величина парцеле је 700 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m,
- обавезно се припајају две или више катастарских парцела, у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради реализације нових регулационих ширина улица.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

5.4. Биланс површина

БРУТО ПОВРШИНА	32,73 ha	100 %
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	8,41 ha	25,7 %
- саобраћајнице	7,11 ha	84,50 %
- Реформаторско-евангелистичко гробље	1,30 ha	15,50 %
ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	24,32 ha	74,3 %
- Новосадски сајам	22,85 ha	93,96 %
- пословни блок	1,00 ha	4,11 %
- Хотел "Сајам"	0,47 ha	1,93 %

Планом је обухваћена површина од 32,73 ha. Четвртину грађевинског рејона заузима јавно грађевинско земљиште, а остало грађевинско земљиште је планирано на 24,32 ha, што представља 74,3 % укупне површине.

Новосадски сајам заузима 93,96 % осталог грађевинског земљишта, док су Хотел "Сајам" и пословни блок планирани на 6 %.

5.5. Услови за грађење саобраћајних површина

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице 4,5 m. Путни објекат преко комплекса Новосадског сајма мора бити опремљен бочним антизвучним баријерама. Путни објекат изнад Футошке улице је друга фаза реализације раскрснице планираног булевара и Футошке улице.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса Новосадског сајма које, су минималне ширине 3 m или се налазе унутар паркиралишта. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бицикличке стазе морају бити минималне ширине 1,5 m. Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча које могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху приликом изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима, који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња. Ивичњаци дуж планираног булевара и саобраћајница око Новосадског сајма морају бити беле боје.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извести типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом број 3, све, у складу са ЈУС-ом У.А9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Паркинге градити у складу са ЈУС-ом У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места 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. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС-ом У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

У зони пословања јужно од Лединачке улице паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркинзима и у оквиру појединачних радних комплекса у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже, као и на секундарној уличној мрежи, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није учтан на графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља стамбених и пословних објеката или у оквиру блокова као посебних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница, којима се одвија јавни градски превоз (постојеће и планиране), планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

Саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката за објекте, уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005). Поред овога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 м, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида, у складу са ЈУС-ом У.А9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којима се обавља паркирање. За рампу на којој се обавља паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичну рампу, је 15%. Уколико је могуће, правци кретања пешака и возила не би требало да се укрштају на улазу и излазу. По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 м, а ако се у гаражи

пешачка комуникација решава само степеништем, минимална ширина износи 1,2 м. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 м, и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

5.6. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77,60 до 80,00 м, са падом од запада према истоку. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1%, а најчешће око 0,25%. У висинском погледу простор је уређен, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са постојећим тереном. Планирани продужетак улице Новосадског сајма дат је у денивелисаном укрштању са висинском разликом од 6 м.

- Планом нивелације дати су следећи елементи:
- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
 - нагиб нивелете,
 - денивелисано укрштање.

5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.7.1. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бицикличке стазе, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела.

Све раскрснице дуж планираног булевара у првој етапи треба изградити у нивоу, а крајње решење треба да буде изградња надвожњака у правцу планираног булевара.

До момента реализације ЛРТ-а (лаки метро), на резервисаном коридору за ову намену, могуће је формирати паркиралишта или аутобуска стајалишта. На сличан начин је могуће простор планиране гараже користити као паркиралиште.

Приступи појединачним парцелама градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса. Приступ појединачним парцелама са планираног булевара није дозвољен.

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

5.7.2. Прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење планираних објеката унутар комплекса Новосадског сајма планира се на постојећу или планирану мрежу у комплексу,

- прикључење објеката који нису у комплексу Новосадског сајма планира се на уличну водоводну мрежу са једним прикључком,

- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода,

- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење планираних објеката унутар комплекса Новосадског сајма планира се на постојећу или планирану мрежу у комплексу,

- прикључење објеката који нису у комплексу Новосадског сајма планира се на уличну канализацију са једним прикључком,

- прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,

- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем,

- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.7.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење планираних објеката извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопстве-

ном трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.7.4. Услови за прикључење на гасоводну и топловодну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу или директним прикључењем на постојећи гасовод средњег притиска. Прикључак и положај мерно-регулационог сета-станице пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Новосадска топлана".

5.7.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

1. изградња планираног булеvara у пуном профилу,
2. реконструкција улице Бранка Бајића.

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				103.946.425
1.1.	Коловоз 3-ТТВ	m ²	9.600	5.262	50.515.200
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	1.300	3.070	3.990.350
1.3.	Бицикличке стазе	m ²	1.250	3.070	3.836.875
1.4.	Паркинзи	m ²	13.000	3.508	45.604.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				9.318.125
2.1.	Канализациони вод Ø 500	m	340	17.540	5.963.600
2.2.	Водоводна мрежа Ø 150	m	510	6.578	3.354.525
3.	УКУПНО				113.264.550

Процена средстава урађена по ценама на дан 28. фебруар 2006. године.

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе где је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

За вишенаменски објекат у зони планираног булевара, пре реализације изградње, неопходно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса и израда урбанистичког пројекта.

За простор мањежа, у случају потпуно нове организације простора, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... Р 1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1:1000
5. План водне инфраструктуре Р 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1:1000
7. План зеленила Р 1:1000
8. Попречни профилиР 1:100, 1:200, 1:400.

План детаљне регулације блока Новосадског сајма 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 за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
Број: 35-684/2006-1
8. октобар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.