

394

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13- УС, 50/13-УС и 98/13-УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XXIX седници од 27. јуна 2014. године доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРА ЛАЗАРА У ФУТОГУ

### 1.0. УВОД

План детаљне регулације линијског центра дуж Улице цара Лазара у Футогу (у даљем тексту – план) разрађује Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/03 и 26/07) (у даљем тексту – Генерални план) у делу који је намењен линијском центру.

Обухваћени простор, површине од 18,42 ha, налази се у јужном делу насељеног места и организационо припада зони Старог Футога, најстаријег дела Футога. Простире се у правцу исток – запад паралелно са Дунавом у дужини од око 1.550 m. Структуру простора чине парцеле које се налазе северно и јужно од Улице цара Лазара уз коју је формиран стари центар.

Планом се, у складу с Генералним планом, утврђују намена земљишта, правила уређења и правила грађења, мрежа саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре,

правила регулације и нивелације, техничка и нивелациона решења, дефинишу се површине јавне намене и даје се економска анализа и процена улагања из јавног сектора.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације линијског центра дуж Улице цара Лазара у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/10) и Концепта плана.

### 2.0. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио основну намену простора, смернице и критеријуме за уређење и грађење, као и услов да је основ за реализацију у овој зони доношење плана детаљне регулације.

Обухваћено подручје до сада није детаљније урбанистички разрађивано.

### 3.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на пресеку осовине улица Рада Кондића и Железничке. Од ове тачке граница у правцу североистока, прати осовину Улице Рада Кондића до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 5617/3, затим скреће ка југу, прати претходно описани правац и западну границу парцела бр. 5617/3, 5613/2, 5613/1 и 5611 и долази до тромеђе парцела бр. 5611, 5607 и 5618. Даље, граница скреће ка истоку, прати јужну границу парцела бр. 5611 и 5610 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 5610 пресеца парцелу број 6847 (Његошева улица) и долази до источне границе парцеле број 6847. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источне границе парцеле број 6847 до тромеђе парцела бр. 6847, 5305 и 5306, затим скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 5306, 5308, 5309, 5312, 5313, 5318, 5320, 5324/1, 5324/2, 5326, 5330, 5331 и 5336 и долази до тромеђе парцела бр. 5336, 5335 и 5338 (Улица Уроша Предића). Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 5338, затим у правцу истока прати северну границу парцела бр. 5338 и 5344, у правцу југа прати источну границу парцеле број 5344, у правцу истока прати северну границу парцела бр. 5351 и 6849 (Пионирска улица) и долази до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 6849, 5467 и 5468. Од ове тачке граница скреће ка југу, пресеца

парцелу број 6849 и претходно описаним управним правцем долази до тромеђе парцела бр. 6849, 5467 и 5468, затим прати источну границу парцеле број 5468, скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 5466, 5465, 5462 и 5461, пресеца парцелу број 5459 (Улица Петра Драпшина) и долази до тромеђе парцела бр. 5459, 5458 и 5456. Даље, граница прати јужну границу парцела бр. 5458, 5453 и 5448, пресеца парцелу број 5445 (Ратарска улица) до тромеђе парцела бр. 5445, 5443 и 5444, затим прати јужну границу парцела бр. 5443 и 5438 и из тромеђе парцела бр. 5438, 5436 и 5434 (Сремска улица) пресеца парцелу број 5434 и управним правцем долази на источну границу парцеле број 5434. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 5434 до тромеђе парцела бр. 5434, 5431 и 5433, затим скреће ка истоку, прати јужну границу парцела бр. 5431 и 5418, пресеца парцелу број 6850 (Улица Бранка Радичевића) и долази до тромеђе парцела бр. 6850, 5413 и 5412. Даље, граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 5412, у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 5412 и 5411, у правцу југа, прати источну границу парцеле број 5411, у правцу истока прати јужну границу парцела бр. 5403 и 5402, пресеца парцелу број 5387 (Партизанска улица) и долази до тромеђе парцела бр. 5387, 5016 и 5015. Од ове тачке граница прати јужну границу парцела бр. 5016 и 5017, продуженим правцем јужне границе парцеле број 5017 пресеца парцелу број 5010 (Војвођанска улица), скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 5010, скреће ка истоку, прати јужну границу парцела бр. 5007 и 4994/2, пресеца парцелу број 4992 (Радничка улица) и долази до тромеђе парцела бр. 4992, 4987 и 4991. Даље, граница прати јужну границу парцела бр. 4989 и 4973, скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 4972, скреће ка истоку, пресеца парцелу број 4968 (Ловачка улица) и долази до тромеђе парцела бр. 4968, 4965 и 4967, затим прати јужну границу парцела бр. 4965, 4964, 4944 и 4942/3 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 4942/3 пресеца парцелу број 4941 и долази до источне границе парцеле број 4941 (Индустријска улица). Од ове тачке у правцу северу, граница прати западну границу парцеле број 4940, у правцу истока прати јужну границу парцеле број 4953 (Индустријска улица), у правцу југа прати западну границу парцеле број 4921 (Улица Светозара Милетића) и продуженим правцем пресеца парцелу број 6738 (Улица цара Лазара) и долази на северну границу парцеле број 6377. Даље, граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцела бр. 6377 и 6380/1, у правцу југа прати источну границу парцела бр. 6380/1, у правцу запада прати јужну границу парцеле број 6380/1, у правцу југа, прати источну границу парцеле број 6377, у правцу запада, прати јужну границу парцела бр. 6377 и 6375, пресеца парцелу број 6374 и долази до тромеђе парцела бр. 6374, 6370 и 6371. Од ове тачке граница прати северну границу парцеле број 6371, скреће у правцу севера, прати источну границу парцеле број 6368, у правцу запада прати северну границу парцеле број 6368 и њеним продуженим правцем пресеца парцелу број 6367 (Индустријска улица) и долази на западну границу парцеле број 6367. Даље, граница скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 6367, у правцу запада прати јужну границу парцеле број 6366, у правцу југа, прати источну границу парцеле број 6361 (Улица Ђуре Јакшића) до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 6358. Од ове тачке граница скреће ка западу, пресеца парцелу број 6361 претходно описаним

правцем, прати северну границу парцеле број 6358, затим у правцу југа, прати западну границу парцеле број 6358, у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 6353 и долази до тромеђе парцела бр. 6353, 6354 и 6350 (Ловачка улица). Даље, граница пресеца парцелу број 6350, прати јужну границу парцела бр. 6344/2 и 6343, пресеца парцелу број 6342 (Радничка улица), прати северну границу парцела бр. 6334 и 6335, затим у правцу севера прати источну границу парцеле број 6329 (Војвођанска улица), до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 6311. Од ове тачке граница скреће ка западу, пресеца парцелу број 6329, прати северну границу парцела бр. 6312 и 6314, пресеца парцелу број 6305 (Партизанска улица) и долази до тромеђе парцела бр. 6305, 6297 и 6299, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 6305, у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 6299, 6281 и 6276 и долази до тромеђе парцела бр. 6276, 6274 и 6273 (Улица Бранка Радичевића). Даље, граница пресеца парцелу број 6273 продуженим правцем северне границе парцела бр. 6276 и долази до западне границе парцеле број 6273, затим скреће у правцу севера, прати западну границу парцеле број 6373 и долази до тромеђе парцела бр. 63736271 и 6272. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцела бр. 6272 и 6266, у правцу севера прати источну границу парцеле број 6257 (Сремска улица) до пресека са продуженим правцем северне границе парцела број 6252, затим пресеца парцелу број 6257 претходно описаним правцем и у правцу запада прати северну границу парцеле број 6252, у правцу југа прати западну границу парцеле број 6252, у правцу запада, прати северну границу парцеле број 6245 до тромеђе парцела бр. 6247, 6245 и 6242 (Ратарска улица). Даље, граница пресеца парцелу број 6242 до тромеђе парцела бр. 6242, 6237 и 6240, затим прати северну границу парцела бр. 6240 и 6231, пресеца парцелу број 6227 (Улица Петра Драпшина), прати северну границу парцеле број 5489, скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 5481 до тромеђе парцела бр. 5481, 5488 и 5490. Од ове тачке граница скреће ка западу, прати јужну границу парцела бр. 5481, 5479, 5478, 5476, 5473, 5472, 5502, 5504 и 5509, продуженим правцем јужне границе парцеле број 5509 пресеца парцелу број 5510 (Улица Уроша Пређића) и долази до западне границе парцеле број 5510. Даље, граница скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 5510, затим скреће ка западу, прати јужну границу парцела бр. 5511/1, 5511/2, 5537, 5539, 5544/1, 5544/2, 5547, 5553, 5555, 5561, 5563, 5572, 5575, 5580, 5581/1, 5582, 5602, 5603, 5604 и продуженим правцем јужне границе парцеле број 5604 пресеца парцелу број 6860 (Фрушкогорска улица) и долази на западну границу парцеле број 6860. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцеле број 6860 до североисточне преломне тачке на граници парцела бр. 6860 и 6720 (канал), затим пресеца парцелу број 6860 и долази до осовинске тачке број 33 на осовини Улице царице Милице. Даље, граница скреће ка истоку, прати осовину Улице царице Милице до пресека са осовином Железничке улице, затим скреће ка северу, прати осовину Железничке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина која је обухваћена планом је 18,42 ха.

#### 4.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

##### 4.1. Концепт уређења простора са поделом на просторне целине

Просторна концепција уређења овог простора проистекла је из услова и намене утврђених Генералним планом, а условљена је карактером постојећег стања, постојећом уличном мрежом са специфичном профилацијом и трасом, као делом структуре насељеног места и опредељењем да плански услови подрже већ постојећу тенденцију да простор обухваћен планом функционише као центар, а да се при томе, у одређеној мери сачува физиономија и идентитет места, као најстаријег дела насеља.

Улична мрежа која чини основну матрицу простора се задржава, повезујући овај простор са блоковима постојећег породичног становања у окружењу.

Источни део подручја испресецан је мрежом уских улица које формирају најмање стамбене блокове у насељу и у том делу је, за разлику од западног дела, Улица цара Лазара скромнијег профила.

Укупан простор карактеришу велике разлике у величини парцеле и већи број мањих парцела (које су углавном лоциране у источном делу подручја), а изграђен је најстаријим објектима у насељу, у свом највећем делу.

Наведени услови и стање простора, планирана намена линијског центра и очекивани циљеви који се уређењем овог простора желе постићи, условили су да се цео простор подели на две потцелине.

У западном делу простора (западно од раскрснице улица Цара Лазара и Пионирска), који у постојећем стању функционише као стари центар, планира се реконструкција која ће обухватити постојеће приземне породичне стамбене објекте, и њихова замена објектима намењеним садржајима општеградског центра и вишепородичном становању. Постојећи објекти Културно-информативног центра Футога, Месне заједнице, новијих стамбених и пословних објеката се задржавају.

Задржава се и локација постојеће зелене пијаце која у одређеном режиму функционише и као саобраћајница.

Простор радног комплекса Акционарског друштва за производњу и сервисирање вага "Вагар", у складу са Генералним планом, намењује се затвореној тржници.

На месту постојећег ватрогасног дома планира се изградња интервентног пункта који подразумева обједињене функције здравствене станице хитне медицинске помоћи, ватрогасне јединице и полицијске станице.

Две парцеле у јужном делу овог простора, на којима су лоцирани стари биоскоп и објекти библиотеке и Клуба пензионера, намењују се садржајима културе.

Ова потцелина је површине 8,99 ха (брuto).

Другу потцелину чини простор уз источни део Улице цара Лазара и она је намењена породичном становању комбинованом са садржајима општеградског центра – пословањем из области трговине, услуга, угоститељства, културе, услужног занатства и сл. Пословни садржаји нису обавезни, већ се препоручују као пожељни у приземљима породичних стамбених објеката, јер за то постоје очигледне локационе предности.

Планира се могућност изградње и чисто пословних објеката уз ограничење да радне активности буду компактбилне са становањем.

Источна потцелина је површине 9,43 ха (брuto).

У оквиру подручја обухваћеног планом налазе се појединачни објекти вредни с аспекта чувања градитељског наслеђа који чине саставни део физичког оквира простора и уличне матрице и на извесан начин одређују карактер и идентитет места. Поред опредељења да се сачува постојећа улична мрежа, парцелација као неодојиви део матрице насеља и објеката који су на њој настали, планом се урбанистички штите објекти који су од значаја за очување интегритета и физиономије насеља. Објекти су највећим делом приземне стамбене куће које су за своје потребе градили футошки земљопоседници или запослени код футошких грофова, углавном у 19. и првој половини 20. века, затим четвороспратни "Ватрогасни торањ" и сложени грађевински комплекс (и стилски и по времену градње) у коме су смештене неке од виталних друштвено-културних институција Футога.

##### 4.2. Нумерички показатељи

Табела: Биланс површина према намени земљишта

Намена земљишта	Површина (ха)	%
Садржаји општеградског центра са вишепородичним ставањем	6,86	37,2
- пословање и становање	5,43	
- интервентни пункт	0,16	
- зелена пијаца	0,26	
- затворена тржница	0,43	
- садржаји културе	0,19	
- Месна заједница и Културно-информационичентар	0,39	
Породично становање са садржајима општеградског центра	7,04	38,2
Саобраћајнице	4,41	24,0
Заједничке блокловске површине	0,11	0,6
Површина обухваћена планом	18,42	100,0

## 5.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 5.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице,
- заједничка блоковска површина,
- интервентни пункт,
- Месна заједница Футог,
- парцеле намењене садржајима културе и
- трансформаторске станице.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. На површинама остале намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају. Промене се углавном огледају у припајању парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

### 5.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 78,20 m до 82,60 m и пада од севера према југу, односно према Дунаву са минималним падовима, углавном испод 1,0%. Нивелете заштитних тротоара нових објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити у постојеће стање.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

## 6.0. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 6.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено овим планом ограничено је: са севера Улицом Рада Кондића и Змај Јовином улицом, са запада Фрушкогорском улицом, и са истока Улицом Светозара Милетића.

Примарну саобраћајну мрежу чине улице Цара Лазара и Рада Кондића. Улица Рада Кондића представља и део Државног пута I Б реда - 12, а преко ње ово подручје има одличну саобраћајну везу са Новим Садом ка истоку и насељеним местом Бегеч ка западу.

Јавни градски превоз одвија се улицама Рада Кондића и Цара Лазара.

Регулације улица широке су од 8,0 m до 30,0 m, а у оквиру њих постоје изграђени коловози и тротоари, док бициклистичке стазе не постоје.

Планирана саобраћајна мрежа задржава све постојеће саобраћајнице, тако да се не планирају веће измене на постојећој мрежи. Једина планирана измена у односу на постојеће стање је у обликовању раскрснице улица Цара Лазара и Фрушкогорске.

У профилу Улице Рада Кондића планира се изградња бициклистичке стазе.

Паркирање возила планира се на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине. На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга (иако нису учртани у графичким приказима и профилима улица).

### 6.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

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

Секундарна водоводна мрежа изграђена је у већини постојећих улица и профила је Ø 80 mm или Ø 100 mm.

Водоводна мрежа изграђена је од азбест цементних цеви и доста је стара.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 300 mm у Улици цара Лазара. Овај доводник служиће за снабдевање водом насељених места Футог и Бегеч.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се, са парне стране Улице цара Лазара, као и у делу Улице Рада Кондића.

Планира се реконструкција постојеће водоводне мреже која је израђена од азбест цементних цевовода, односно њена замена савременијим материјалима.

Планом се оставља могућност измештања постојеће водоводне мреже у профилу улице, а према планираном распореду инсталација.

Положај и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком приказу "План инфраструктуре" у размери 1:1000.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа, у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Канализациона мрежа отпадних вода изграђена је у свим постојећим улицама и профила је Ø 250 mm до Ø 500 mm.

Примарна канализациона мрежа профила Ø 500 mm изграђена је у западном делу Улице цара Лазара и у Његошевој улици, и оријентисана је на примарну мрежу у Улици Рада Кондића.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода профила је Ø 250 mm, изграђена је у свим осталим улицама и оријентисана је, у складу са нивелетама терена и природном вододелницом, Улицом Бранка Радичевића.

Секундарна канализација са простора западно од Улице Бранка Радичевића оријентисана је на Његошеву улицу, док је канализација са простора источно од Улице Бранка Радичевића оријентисана на канализацију у улицама Цара Лазара и Индустијској.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у делу Улице Рада Кондића профила Ø 250

тп, са оријентацијом на постојећу примарну канализацију у Улици Рада Кондића.

Канализациона мрежа отпадних вода у свим осталим улицама је нова. Реализована је у претходних десетак година и задржава се у потпуности.

Одвођење атмосферских вода решиће се преко постојеће уличне каналске мреже са оријентацијом на мелиорациони канал Сукова бара, која се налази у Фрушкогорској улици.

Оставља се могућност делимичног или потпуног зацељивања отворене уличне каналске мреже, а у складу са просторним и хидрауличким условима.

Положај и капацитети, постојеће и планиране, канализационе мреже дати су у графичком приказу "План инфраструктуре" у размери 1:1000.

### Одбрана од поплава

Одбрана од поплава биће решена преко постојећег насипа прве одбрамбене линије уз Дунав, са заштитним појасевима који су дефинисани Генералним планом.

Генералним планом Футога дефинисан је заштитни појас уз насип ширине 50 м мерено од ножице насипа према брањеном подручју.

Југозападни део овог простора налази се у заштитном појасу насипа.

На парцелама које се налазе у заштитном појасу насипа, односно I зони која обухвата појас ширине 50 м мерено од ножице насипа, могућа је изградња објеката али уз претходно прибављену сагласност надлежног јавног водопривредног предузећа "Воде Војводине" Нови Сад.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,50 до 77,90 м н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 74,50 м н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је север-југ са смером пада према југу.

## 6.3. Енергетска инфраструктура

### 6.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје снабдеваће се електричном енергијом из електроенергетске мреже Футога, из трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Футог". Улицом цара Лазара пролази мешовити надземни вод (20 kV и 0,4 kV) са ког су, на појединим стубовима изведене стубне трансформаторске станице (ТС) 20/0,4 kV, док је у Улици Уроша Предића изграђена монтажно-бетонска ТС. Од ових ТС полази нисконапонска 0,4 kV мрежа до потрошача.

За потребе снабдевања планираних садржаја потребно је изградити одређен број нових ТС и повезати их на електроенергетску мрежу. Нове ТС могу се градити као стубне на траси постојећег мешовитог вода, као монтажно-бетонске на парцели инвеститора или у оквиру пословног објекта (у случају захтева за већом максималном ангажованом снагом). Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0 м (и висине 3,8

м у случају постојања пасажа) за пролаз интервентног возила за редовно и хаваријско одржавање.

Од трансформаторских станица 20/0,4 kV полазиће нисконапонска 0,4 kV мрежа до потрошача. Планирана 0,4 kV мрежа може се градити подземно или надземно, док ће се 20 kV мрежа градити подземно, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

### 6.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора и обновљивих енергетских извора.

Снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система је решено са гасоводне мреже Футога. Основни објекат за снабдевање је мерно-регулациона станица (МРС) у Улици царице Милице која преко дистрибутивне гасоводне мреже снабдева гасом већи део потрошача са овог подручја. Како је подручје већ гасификовано, сви планирани објекти ће имати могућност прикључења у гасификациони систем, те не треба вршити веће интервенције у систему, осим реконструкције постојеће мреже и изградње прикључка до нових објеката. Мерно-регулациона станица има довољно капацитета за квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

Оставља се могућност потрошачима који се не прикључе у гасификациони систем да се снабдевају из локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије. Посебно се препоручује што већа употреба обновљивих извора енергије (соларни топлотни колектори, геотермалне пумпе итд.) ради повећања енергетске ефикасности, односно смањења енергетске потрошње.

### 5.2.3. Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

На подручју обухвата Плана могу се градити енергетски производни објекти за сопствене или опште потребе који као енергент користе биомасу, биогаз из биљног и животињског отпада, соларну енергију, геотермалну енергију и сл.

За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као самостојећи, кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора ће се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија биомасе и биогаза из биљног и животињског отпада се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

## 6.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем Футога преко аутоматске телефонске централе и пратеће телекомуникационе мреже. На подручју постоји изграђена углавном надземна телефонска мрежа. Да би се омогућило прикључење планираних објеката потребно је од постојеће мреже до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Опрема ће се смештати у уличним кабинетима који се могу постављати на јавним површинама, према потребама. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

На подручју нема изграђених антенских система мобилне телефоније. Они се могу постављати уз поштовање правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област, а посебно поштовати препоруке Светске здравствене организације.

## 7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Уређење и начин коришћења простора се темељи на принципима одрживог развоја, уравнотеженог социјалног и економског развоја, заштити животне средине, заштити и ревитализацији градитељског наслеђа, природних, културних и историјских вредности, подстицању развојних приоритета, спречавању и заштити од природних и техничко-технолошких несрећа, планирању и уређењу простора за потребе одбране земље и посебним условима којима се површине и објекти чине приступачним особама на инвалидитетом, деци и старим особама.

### 7.1. Правила уређења по просторним целинама

#### 7.1.1. Западна целина са садржајима општеградског центра и вишепородичним становањем

Предметна целина обухвата простор у границама плана западно од раскрснице улица Цара Лазара и Пионирске.

Генерална намена земљишта овог простора су садржаји општеградског центра са становањем.

Планира се реконструкција овог простора, која подразумева замену приземних породичних објеката пословним и стамбено-пословним објектима спратности П+1+Пк до П+2.

Планирани садржаји су из области трговине, услуга, услужног занатства, угоститељства, културе, администрације и слично, у самосталном облику или у комбинацији са становањем. Стамбено-пословни објекти обавезно у приземљу морају имати пословне садржаје.

Сви објекти се постављају на регулациону линију.

Индекс заузетости парцеле стамбено-пословних објеката је 40%, а чисто пословних 50%.

Задржавају се новији стамбено-пословни и пословни објекти, као и комплекс Месне заједнице са Културно-информативним центром, који је под урбанистичком заштитом.

**Интервентни пункт**, планиран на раскрсници улица Цара Лазара и Његошеве (парцела број 5609), предвиђен је као јединствена целина у чијем саставу је здравствена станица хитне медицинске помоћи, ватрогасна јединица и полицијска станица. На комплексу величине 0,16 ха планира се објекат спратности П+2. Постојећи ватрогасни торањ је под урбанистичком заштитом будући да, као доминантан објекат у постојећем амбијенту, има историјску и архитектонску вредност.

**Зелена пијаца** се задржава на постојећој локацији – у регулацији Улице Уроша Предића, у сегменту између улица Цара Лазара и Змај Јовине. Површина је 0,26 ха. Овај простор се користи у двојном режиму – као пијаца (пијачним данима) и као саобраћајница (у осталим данима).

**Затворена тржница** се планира на простору радног комплекса Акционарског друштва за производњу и сервисирање вага "Багар". На простору површине око 0,43 ха, правилног ортогоналног облика и у непосредној близини постојеће зелене пијаце на мало, планира се комплекс затворене тржнице који је на повољној локацији будући да се налази уз традиционални центар. Централно је смештен у односу на гравитационо подручје, али се комерцијални радијус потрошача креће максимално између 1.000 и 2.500 м, што је обележје већих градова попут Новог Сада или Београда. Повољну околност представља близина линија градског превоза у улицама Рада Кондића и Цара Лазара.

Облик и величина парцеле задовољавају захтеве за организовањем простора намењеног пијаци и осталим компатибилним садржајима за пројектовани број становника насеља од 20.000 становника.

Укупну корисну површину пијаце треба димензионисати са 0,165 м<sup>2</sup> по становнику, од тога 0,007 м<sup>2</sup>/ст магацинског простора, као и паркинг простор за купце и продавце са 0,024 м<sup>2</sup> по становнику.

Планирани индекс заузетости парцеле је до 40%, а спратност објекта или објеката који чине комплекс је П, П+Пк до П+1.

Две парцеле у јужном делу простора (бр. 5512 и 5554) на којима се налазе стари биоскоп и објекат са библиотеком и клубом пензионера, намењују се **садржајима културе**.

Спратност објеката је П+1+Пк до П+2.

Објекти под **урбанистичком заштитом**, од значаја за градитељско наслеђе, задржавају се и чувају у интегралном облику и налазе се на следећим адресама:

1. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 45,
2. ватрогасни торањ у Улици цара Лазара број 13,
3. спратна кућа у Улици цара Лазара број 17,
4. приземна кућа, грађена као стамбена у Улици цара Лазара број 26,
5. комплекс Месне заједнице и Културно информативног центра Футога у Улици цара Лазара број 42,
6. стамбена кућа у Улици цара Лазара број 44.

**Услови уређења непосредног окружења објеката под урбанистичком заштитом** (под редним бројевима 1, 2, 3, 4 и 6) у посебном су режиму изградње у погледу спратности, обликовања и материјализације, у циљу стварања услова да се објекти под заштитом примереном везом уклопе у нови амбијент који ће се планираним

интервенцијама у простору створити. У условима када су заштићени објекти размештени на различитим локацијама, нису повезани ни у мањим потезима, режимом изградње у њиховом окружењу обезбедиће се подсећање на некадашњи амбијент у коме су постојале.

### 7.1.2. Источна целина – породично становање са садржајима општеградског центра

Простор намењен породичном становању комбинованом са садржајима општеградског центра обухвата подручје источно од раскрснице улица Цара Лазара и Пионирске.

Пословни садржаји су из области трговине, услуге, угоститељства, услужног занатства, културе и сл. и они нису обавезни већ се препоручују. Могућа је изградња чисто пословних објеката са ограничењем да радне активности морају бити компатибилне са становањем.

Услови уређења и изградње су усклађени са смерницама из Генералног плана за породичне стамбене објекте, изузев у делу спратности. У односу на Генералним планом предвиђену максималну спратност П+1+Пк, у овој целини се спратност планира П, П+Пк до максимално П+1. Оваква висина објеката је примерена овој улици која је међу најстаријим у Футогу, део је њеног идентитета и врло скромне регулационе ширине.

Индекс заузетости парцеле је 30 - 40%.

**Објекти под урбанистичком заштитом** од значаја за грађевинско наслеђе се задржавају и налазе се на следећим адресама:

1. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 49,
2. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 124,
3. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 138,
4. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 152,
5. приземна стамбена кућа у Улици цара Лазара број 160.

**Објекти у непосредном окружењу објеката под урбанистичком заштитом** су у посебном режиму изградње.

### 7.2. Услови за саобраћајне површине

Троотоаре и паркинге изградити од монтажних бетонских елемената или плоча. Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Коловоз и бицикличке стазе завршно обрадити асфалтним застором.

Минимална ширина тротоара за двосмерна кретања је 1,6 м, а за једносмерна 0,8 м. Препоручује се да најмањи радијус кривина у уличној мрежи саобраћајница буде 6 м, а на саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника, радијуси кривина не смеју бити испод 8 м.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,3 м до 2,5 м, а дужина од 4,6 м (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5 м уколико се организује подужно паркирање. Димензије једног паркинг - места морају бити 5,5 x 2 м.

Приликом изградње нових и уређења постојећих паркинга обавезно сачувати и заштитити постојеће дрвеће.

### 7.3. План уређења зелених површина

Формирани линеарни потези зеленила, дрвореди, доприносе како визуелним вредностима, тако и успостављању веза са природним шумским целинама узводно и низводно уз леву обалу Дунава, те са повезивањем целокупног зеленила у насељу.

Јавно зеленило ће бити заступљено претежно линијски – дрворедима, како дуж Улице цара Лазара, тако и у попречним улицама у оквиру обухвата плана. Поред дрвореда у главној улици треба да су заступљени и декоративни травњаци са партерном вегетацијом, која ће бити наглашена уз значајне објекте и уллична проширења.

Постојеће дрвореде допунити и уједначити по врсти дрвећа и континуитету, такође је потребно ускладити поставку стабала са колским прилазима. Нове дрвореде формирати према садржајима попречних профила планираних саобраћајница. Паркинг простори такође треба да садрже дрвореде, на растојању стабала око 10 м, тако да ће иза сваког четвртог паркинг места бити остављен простор за дрво, а саднице треба да су старости најмање 8 година (липа, јавор и др.).

Слободне површине дуж линијског центра формиране су у виду пјачета, тргова, поплочаних платоа и сл. Ово је простор највећег сретања људи, њиховог кретања, задржавања и дружења. Овде вегетација треба да буде заступљена високим, као и декоративним листопадним дрвећем, партерним зеленилом и зеленилом жардинијера. При томе треба обезбедити лако комуницирање и прегледност околних садржаја. Овај простор је потребно допунити и елементима партерне архитектуре (клупе, поплочани платои, фонтане, и сл.).

Хортикултурно уређење комплекса Културно информативног центра и осталих садржаја културе треба да се заснива на неопходном задржавању постојеће вегетације и допуни са стаблима високих крошњи и декоративним садницама листопадног и четинарског дрвећа, озелењених жардинијера и цветних стубова.

Зеленило кућног врта и башти породичног становања не улази у биланс јавних зелених површина, али има значајан утицај на околне садржаје и повезаност зеленила у насељу.

### 7.4. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном планом налазе се следећа заштићена културна добра и евидентирани објекти значајни за заштиту градитељског наслеђа:

1. Непокретно културно добро – споменик културе Заветни крст, угао Улице цара Лазара и Индустијске улице ("Службени гласник РС", број 37/97);
2. У поступку утврђивања за непокретно културно добро – споменик културе (оглашено 13. априла 2006. год.) су:
  - кућа у Улици цара Лазара број 49,
  - кућа у Улици цара Лазара број 160;

3. Објекти дуж Улице цара Лазара који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа, односно, који уживају претходну заштиту, евидентирани 1991. године:

- објекат у Улици цара Лазара број 5,
- објекат у Улици цара Лазара број 13,
- објекат у Улици цара Лазара број 17,
- објекат у Улици цара Лазара број 26,
- објекат у Улици цара Лазара број 35,
- објекат у Улици цара Лазара број 42,
- објекат у Улици цара Лазара број 44,
- објекат у Улици цара Лазара број 48,
- објекат у Улици цара Лазара број 124,
- објекат у Улици цара Лазара број 138,
- објекат у Улици цара Лазара број 152.

Простор који се налази у обухвату плана, на основу конфигурације терена, близине зона познатих археолошких налазишта и историјских извора сматра се потенцијалним археолошким налазиштем, те за њега важе одредбе члана 109. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др. Закон и 99/11-др. Закон).

**Утврђена културна добра** чувају се интегрално и њихова заштита садржана је у акту о утврђивању сваког добра појединачно, те се Законом о културним добрима власници, односно, корисници обавезују на сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе Града Новог Сада за све потенцијалне интервенције на објектима.

Појединачним објектима под **претходном заштитом** је према одредбама Закона о културним добрима истекао рок у коме су се, у односу на време евидентирања, требали утврдити за културна добра. Иако је напред наведеним објектима престала обавеза чувања, они својим историјским и градитељским особинама завређују третман споменика градитељског наслеђа и дела некадашњег амбијента насеља какво је Футог, чија се археолошка баштина мери миленијумима, а средњовековна прошлост указује на значај места у доба Угарске и турских освајања. Историјски документи недвосмислено указују да је Футог варош почев од средњег века и да је тај статус имао кроз цео 18. и 19. век, све до половине прошлог. Писана историја места дуга је око осам векова.

Ценећи дугу и богату историју насеља, планско је одредење да се вредни појединачни објекти, најрепрезентативнији примерци стилске изградње, због своје културно-историјске вредности, чувају под **режимом урбанистичке заштите**, заједно са својим непосредним окружењем.

Услови чувања подразумевају очување хоризонталних и вертикалних габарита, чување свих аутентичних архитектонских елемената, како конструктивних тако и декоративних, док се санацији, реконструкцији и ревитализацији фасаде и других делова објекта (поткровни простор или приземље) приступа уз услове, мере техничке заштите, које за сваку од интервенција, сачињава Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као професионална компетентна институција.

**Режимом изградње објеката у непосредном окружењу објеката под урбанистичком заштитом**, обезбедиће се примерени услови чувања заштићеног објекта, уклапање у нове услове, односно, изграђену средину која ће се обликовати према условима овог планског документа и формирати се кроз адекватан однос наслеђених и новостворених

елемената амбијента којем се планираним захватима у простору тежи. Спровођењем заштите свих претходно наведених елемената, може се очекивати да ће се карактер насеља очувати.

С аспекта заштите простора утврђује се мера да, ако се у току извођења грађевинских и других земљаних радова најђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

## 7.5. Унапређење и заштита животне средине

У складу са планираном наменом земљишта у оквиру граница плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање оптималних услова животне средине.

Ради спречавања загађивања животне средине обезбедиће се мере заштите од загађивања и неадекватног коришћења простора, заштита подземних вода, ваздуха, повећања нивоа буке и свих других активности штетних и опасних за животну средину.

У оквиру стамбено-пословних или чисто пословних објеката треба да се задовоље еколошки и функционални критеријуми, односно да се обезбеди задовољавајућа удаљеност од суседне парцеле или намене и пречишћавање отпадних вода у складу са законским прописима и санитарно-хигијенским захтевима.

За отворене и затворене продајне просторе треба обезбедити простор за паркирање возила. Простор затворене тржнице треба да буде ограђен, адекватно осветљен и са истакнутим правилима коришћења. Прилагодљивост објеката у функцији пијаце треба да омогући да се сви објекти могу адаптирати према променама које се могу дешавати у функцији промета производа.

Заштита подземних вода и земљишта од загађивања обезбедиће се изградњом канализационог система за одвођење отпадних вода и забраном непосредног испуштања отпадних вода у подземље.

Корисници који продукују отпадне воде са садржајем опасних материја имају обавезу да изграде одговарајућа постројења за предtretман односно, tretман отпадних вода. Отпадне воде треба да задовоље захтевани квалитет да се могу испуштати у градску канализацију. Мере заштите на простору становања са услужним делатностима подразумевају успостављање ефикасног система за управљање опасним материјама и отпадом, контроли токова уља и спречавања отицања уља у комуналну канализацију.

Течне отпадне материје које ће се јављати, као и употребљена амбалажа морају се збрињавати на начин да се не нарушава непосредна околина и не загадити земљиште, а кроз њега и подземне воде.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а нарочито са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон и 43/11-УС). На простору плана, ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити,



потребно је да се прате показатељи од утицаја на стање средине као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

Праћење аерозагађења треба обезбедити у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС" број 36/09), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС" бр. 11/10 и 75/10) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Службени гласник РС", бр. 30/97 и 35/97-исправка).

Сви будући корисници простора који се баве активношћима које изазивају буку, своју радну активност могу обављати у складу са Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за осењавање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 75/10) и прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у објектима максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

На простору плана нема заштићених природних добара нити природних добара предвиђених за заштиту. Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаaska, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградација природне средине при чему ће се посебна пажња посветити стабилности постојећих екосистема и очувању пејзажних и амбијенталних вредности. Заштита природних вредности оствариће се спровођењем мера за очување њиховог квалитета и биодиверзитета у ширем окружењу природних станишта.

Са отпадним материјама треба поступати у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС" бр. 36/09 и 88/10) Правилником о категоријама, испитивању и класификацији отпада ("Службени гласник РС" број 56/10) и Законом о амбалажи и амбалажном отпаду ("Службени гласник РС" број 36/09).

На подручју плана, простори за смештање посуда – канти или контејнера за комунални отпад треба да задовоље захтеве хигијене и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина посебне намене. Простори треба да су приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m<sup>2</sup> глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m<sup>2</sup> једнако опремљене површине. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал).

У обухвату плана може се захтевати и израда Студије процене утицаја на животну средину на основу Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09).

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева обезбеђење ватро-преградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

#### **7.6. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама**

Приликом пројектовања објеката саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 19/12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS V.A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем правилнику о техничким стандардима приступачности.

#### **7.7. Мере заштите од ратних дејстава**

На подручју обухваћеном планом нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

У складу са Одлуком 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. 05.1992. године) и Генералним планом (Анекс урбанистичких мера заштите), насеље Футог је сврстано у II степен угрожености где се у зонама породичног становања не планира изградња склоништа, већ покривених заклона у случају непосредне ратне опасности. Отпорност заклона је од 30 до 50 kPa, а капацитети су до 50 лица. Заклони се граде на парцелама, дуж заштитних зелених појасева, на неизграђеном земљишту и сл.

У пословним објектима и објектима јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите, отпорности 200 kPa. За објекте за које капацитет склоништа не прелази 25 особа, са мање од 20 станова, могуће је градити склоништа допунске заштите отпорности 50 – 100 kPa.

У односу на број корисника или број запослених, капацитет и остали просторни и технички елементи одредиће се према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

Сва склоништа су двоенаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али може и треба да буде у функцији основне намене објекта.

#### **7.8. Услови заштите од елементарних непогода и других катастрофа**

Према процени која је рађена за Генерални план елементарне непогоде које могу да угрозе насеље су поплаве Дунава, земљотреси јачине 7<sup>о</sup> и 8<sup>о</sup> MCS скале,

олујни ветрови, снежни наноси, подземне воде, а могуће катастрофе су пожари и сл.

При планирању водило се рачуна о заштити планираних садржаја од елементарних непогода и других катастрофа. Планирана је каналска мрежа, условљена је изградња објеката од чврстих и ватроотпорних материјала, планиране су саобраћајнице довољне ширине регулације како би остале проходне у случају зарушавања и да истовремено својом оптималном ширином представљају противпожарну баријеру.

Обавеза је инвеститора да обезбеди прилазе објектима за противпожарне интервенције.

Приликом уређења и изградње на парцелама се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

Објекти морају да буду пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90), Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91).

## 7.9. Мере енергетске ефикасности изградње

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

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту;
- размотрити могућност искоришћења геотермалне енергије бушењем бунара и постављањем топлотних пумпи за пренос енергента од извора до циљног простора.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

## 7.10. Попис и опис локација за јавне садржаје и објекте

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

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице, делови парцела бр. 4941, 4968, 4992, 5010, 5338, 5387, 5434, 5445, 5459, 5510, 5620, 5622, 5623, 6227, 6242, 6257, 6273, 6305, 6329, 6342, 6350, 6361, 6367, 6720, 6738/1, 6741/1, 6847, 6849, 6850;
- заједничка блоковска површина, делови парцела бр. 5511/1, 5511/3;
- интервентни пункт, цела парцела број 5609;
- Месна заједница Футог, цела парцела број 5514;
- парцеле намењене садржајима културе, целе парцеле бр. 5554, 5555, 5512, 5515, 5516 и део парцеле број 5511/1;
- трансформаторске станице, цела парцела број 5339.

## 8.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 8.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи парцелације површине јавне намене.

Задржавају се постојеће катастарске парцеле које нису јавне намене у највећем делу, изузев оних које немају излаз на јавну површину. Такве парцеле се обавезно припајају суседним парцелама које имају излаз на планирану саобраћајницу у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја.

Парцеле или делове парцеле које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег уличног фронта.

За парцеле **породичног становања са садржајима општеградског центра** утврђују се следећи услови:

- минимална површина парцеле је 400 m<sup>2</sup> за слободностојеће објекте,
- максимална површина се не ограничава,
- минимална површина парцеле је 540 m<sup>2</sup> за двојне објекте (2 x 270 m<sup>2</sup>),
- минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимална 15 m) за слободностојеће објекте, а 16 m (2 x 8 m) за двојне објекте,
- дозвољена је толеранција до 10% минималних површина парцела и минималне ширине уличног фронта.

За парцеле са **садржајима општеградског центра и вишепородичним стамбеним објектима** утврђују се следећи услови за образовање грађевинских парцела:

- минимална површина парцеле је 800 m<sup>2</sup>;
- максимална површина парцеле се не условљава;

- минимална ширина уличног фронта је:  
20 m за слободностојеће објекте,  
15 m за објекте у прекинутом низу, а  
за објекте у непрекинутом низу се не условљава;
- дозвољена је толеранција до 10% минималних површина парцеле и минималних ширина уличних фронта.

## 8.2. Правила грађења по планираним наменама

### 8.2.1. Породично становање са садржајима општеградског центра

Планом се дефинишу услови за изградњу породичних стамбених објеката у комбинацији са пословањем у складу са општим условима утврђеним Генералним планом који се примењују у зонама породичног становања.

#### Постојећи објекти

Постојеће објекте породичног становања могуће је заменити, доградити или надоградити уз поштовање индекса заузетости, индекса изграђености и дозвољене спратности за одговарајућу намену. Могућа је промена намене.

#### Планирано породично становање са садржајима општеградског центра

Планом се дефинишу услови за изградњу породичних стамбених објеката у комбинацији са пословањем у складу са општим условима утврђеним Генералним планом, који се примењују у зонама породичног становања:

На парцели се гради само један главни објекат.

Објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни. Пословни садржаји се препоручују.

Планирани објекти су слободностојећи или двојни.

Међусобну удаљеност објеката регулисати у свему према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11).

Дозвољена спратност је П, П+Пк до максимално П+1.

Могућа је изградња сутеренских или подрумских етажа.

Спратност другог (помоћног) објекта на парцели је приземна.

Грађевинска и регулациона линија се поклапају.

Индекс заузетости је 40% за све планиране намене. Ако је површина парцеле већа од 800 m<sup>2</sup>, индекс заузетости је 30%. Ако је површина парцеле већа од 1000 m<sup>2</sup>, примењује се индекс заузетости од 30% на 1000 m<sup>2</sup>.

У стамбеном објекту могућа је изградња три стана, односно, три јединице у стамбено-пословном објекту.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе власник објекта мора обезбедити на парцели, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг место, односно, једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> изграђеног простора било које намене.

Препоручују се да габарити нових објеката буду усклађени са наслеђеном типологијом старих објеката, као и примена косих кровова са црепом као покривачем и употреба традиционалних материјала при финалној обради фасада. Треба избегавати употребу натур-бетона, беле силикатне опеке и камена. Пожељно је коришћење дрвета за израду и обраду портала, излога и рекламних ознака пословних садржаја.

Парцеле се могу грађивати.

### 8.2.2. Садржаји општеградског центра са вишепородичним становањем

Планом се утврђују следећа правила, услови и ограничења која се односе на објекте стамбено-пословне и пословне намене у оквиру планиране потцелине:

- на једној грађевинског парцели може се градити један стамбено-пословни објекат (пословање у приземљу) или пословни објекат без становања или један стамбени и један пословни објекат (пословни објекат се гради на регулацији улице, а стамбени у унутрашњости парцеле);

- индекс заузетости за стамбено-пословну намену је до 40%;

- индекс заузетости за чисто пословну намену је до 50%;

- индекс заузетости за стамбену и пословну намену у засебним објектима је до 50%;

- просечна површина стана се утврђује на минимум 70 m<sup>2</sup>;

- регулационе и грађевинска линија се поклапају;

- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа (П+1+Пк до П+2). Овако утврђена висина не искључује изградњу подземне етаже уколико је то интерес инвеститора;

- део подрумске етаже изван хоризонталног габарита основног објекта не улази у обрачун заузетости парцеле, под условом да је етажа целом својом висином подземна;

- уколико се на једној парцели граде засебни објекти становања и пословања, спратност стамбеног објекта у унутрашњости парцеле је максимално П+1 са максимално четири стамбене јединице;

- с обзиром да се планом условљава да сва приземља морају бити пословне намене, ката пода приземља може бити максимално 20 cm од коте тротоара;

- приземне етаже је могуће пројектовати са повећаном спратном висином која омогућава формирање галерије у оквиру пословног простора. Уколико се не пројектује галерија, висина приземне етаже не сме бити мања од 4 m;

- правило је да дубина објекта, односно, ширина хоризонталног габарита стамбеног објекта буде 12 – 14 m;

- неизграђени део парцеле је намењен отвореним паркинзима, зеленилу, контејнерима за смеће и сл.;

- сваки инвеститор је обавезан да на парцели обезбеди простор за паркирање или гаражирање возила за потребе објекта. Норматив је један стан – једно паркинг место, односно, 70 m<sup>2</sup> корисне површине изграђеног простора;

- обавезна је употреба косих кровова са црепом као кровним покривачем;

- у објектима спратности П+2 коси кров је без назитка, а могуће је коришћење таванског простора у функцији стамбене намене (као део дуплекс стана);

- не дозвољава се у таванском простору употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање таванских просторија решава употребом лежећих кровних прозора (у кровној равни);

- у објектима спратности П+1+Пк у обликовању поткровне етаже (назидак до 1,6 m) искључена је употреба мансардног крова; ограничава се употреба већег броја вертикалних кровних прозора на максимално 30% укупна дужина фасаде;

- сви објекти грађени у непрекинутом низу морају у приземљу имати колско пешачки пролаз (пасаж) минималне ширине 4 m. Положај пасажа у оквиру објекта утврдиће се кроз пројекат;

- све објекте извести од чврстих материјала, традиционалних или савремених;

- обликовање објекта ускладити са функцијом, користити чисте форме, без претераног декорисања, модерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и облике из окружења;

- ограда парцеле је могуће комбинованом оградом са пуним делом до висине 0,9 m или транспарентном оградом висине 1,6 m. Препоручују се ограде у комбинацији са зеленилом.

**Постојећи објекти** који се задржавају се могу доградити, надоградити или им се променити намена према условима утврђеним планом за планиране објекте по одређеним наменама.

**Интервентни пункт**, планиран на раскрсници улица Цара Лазара и Његошеве, планира се као јединствен објекат у чијем саставу је здравствена станица хитне медицинске помоћи, ватрогасна јединица и полицијска станица. Спратност објекта је П+1+Пк до П+2. Индекс заузетости је 65% за приземни део објекта и 30 – 40% за спратни део објекта. Планирана зона изградње је уз Улицу цара Лазара (простори намењени пословима с грађанима) и уз границу према суседној парцели.

Комплекс треба организовати тако да се не укрштају правци кретања грађана и запослених. Поред платоа за ватрогасна возила, на слободном простору ограденог комплекса треба предвидети одговарајући број паркинга места за службена возила и запослене.

Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

**Зелена пијаца** се задржава са постојећим мобилним тезгама. С обзиром да у данима мимо пијачних функционисања као саобраћајница, на овом простору није планирана било каква изградња.

**Затворена тржница** планира се на локацији садашњег радног комплекса АД "Вагар", површине око 0,43 ha. Према нормативима, за планираних 20.000 становника потребно је изградити око 3.300 m<sup>2</sup> продајног простора, организованог у објекту или објектима спратности П, П+Пк до П+1 максимално.

У оквиру пијаце потребно је организовати:

1. Продајни простор за:
  - месо, месне прерађевине, рибу,
  - воће, поврће и њихове прерађевине,
  - индустријско-прехранбене производе,
  - млечне производе, јаја, хлеб и пециво и
  - остало
2. Магацински простор
3. Приручни складишни простор
4. Простор за угоститељство и занатство
5. Комуникације
6. Паркинг простор за запослене и посетиоце

Планира се озелењавање и уређење слободног простора (јавни санитарни чвор, чесма, простор за смеће, контролне ваге, урбани мобилијар).

Заузетост комплекса је до 40%.

Простор затворене тржнице се оградајује.

Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Правила грађења за планиране **садржаје културе** су садржана у општим правилима грађења садржаја општеградског центра са вишепородичним становањем.

### 8.3. Правила грађења објеката у непосредном окружењу објеката под урбанистичком заштитом

Утврђују се следећа правила:

- спратност објеката у окружењу приземног заштићеног објекта је П до П+Пк, а за заштићене објекте спратности П+1, суседни објекти су максималне спратности П+1+Пк;

- обавезна је употреба косих кровова покривених црепом;

- код објеката који се обликују са поткровном етажом ограничена је употреба вертикалних прозора у поткровљу на максимално 30% укупна дужина фасаде;

- код објеката код којих се гради кос кров без назитка, приликом активног коришћења таванског простора обавезни су лежећи кровни прозори (у кровној равни);

- габарите нових објеката ускладити са наслеђеном типологијом старих објеката; модерне изразе обликовати тако да асоцирају на традиционалну градњу и облике из окружења;

- препоручује се малтерисање при финалној обради фасаде, а искључују натур-бетон, бела силикатна опека и камен;

- фасадне отворе материјализовати у дрвету, а искључује се пластика и браварија.

### 8.4. Посебна правила грађења која се примењују у поступку легализације

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана у складу са Законом о планирању и подзаконским актима која уређују легализацију објеката.

У поступку легализације објеката, који подлежу процени утицаја на животну средину, обавезна је израда процене утицаја затеченог стања на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину.

### 9.0. ЛОКАЦИЈЕ ПЛАНИРАНЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

Услов за реализацију комплекса затворене тржнице и интервентног пункта је израда урбанистичког пројекта.

### 10.0. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>29.968.150</b>
1.1.	Коловоз 1-СТВ	м <sup>2</sup>	400	6.790	2.716.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м <sup>2</sup>	4.320	3.395	14.666.400
1.3.	Бициклическе стазе	м <sup>2</sup>	850	3.395	2.885.750
1.4.	Паркинзи	м <sup>2</sup>	2.500	3.880	9.700.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>25.365.500</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	250	10.670	2.667.500
2.2.	Водоводна мрежа Ø 300 mm	м	1.600	8.730	13.968.000
2.3.	Реконструкција водоводне мреже Ø 100 mm	м	2.500	3.492	8.730.000
<b>3.</b>	<b>ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА</b>				<b>8.425.380,00</b>
3.1.	Двореди	м	5.000,00	1.500,00	7.500.000,00
3.2.	Блоковско зеленило	м <sup>2</sup>	1.060,00	873,00	925.380,00
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>63.759.030,00</b>

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

#### 11.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локације и локацијске дозволе, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Футога .....А<sub>4</sub>
2. План намене земљишта, регулације, нивелације и саобраћаја ..... Р 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене..... Р 1 : 1000
4. План инфраструктуре ..... Р 1 : 1000
5. План озелењавања ..... Р 1 : 1000
6. Попречни профили ..... Р 1 : 100, 1 : 200
7. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прилазу преко коловоза, у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама .....А<sub>4</sub>

План детаљне регулације линијског центра дуж Улице цара Лазара у Футогу садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урба-

низам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

План детаљне регулације линијског центра дуж Улице цара Лазара у Футогу доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www.skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

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: 35-160/2010-I  
27. јун 2014. године  
НОВИ САД

Председник  
Проф. др Сениша Севић, с.р.

