

## 152

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 XXVII седници од 28. марта 2014. године доноси

### **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛИНИЈСКОГ ЦЕНТРА ДУЖ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ**

#### **1.0. УВОД**

##### **1.1 Основ за израду плана**

План детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице у Футогу (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дуж Улице царице Милице у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/10), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници од 26. марта 2010. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/03 и 26/07) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио генералну намену простора – линијски центар, смернице и критеријуме за уређење и изградњу просторних целина и зона, као и услов да је за реализацију садржаја линијског центра неопходна разрада планом детаљне регулације.

##### **1.2 Циљ израде плана**

Планом се разрађује Генерални план Футога, којим је овај део грађевинског подручја намењен у мањем, јужном

делу, породичном становању, а на преовлађујућем делу подручја линеарном центру – општеградском центру са становањем.

Планом се, у складу са Генералним планом, утврђују намена земљишта, правила уређења и правила грађења, извршена је подела грађевинског земљишта на површине јавне намене и друге намене, утврђене су регулације саобраћајница и услови за изградњу друге инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, услови за формирање парцела, и дат је степен комуналне опремљености.

Циљ израде плана је стварање услова за реализацију изградње и уређење простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и његове употребне вредности.

## **2.0. ПОЛОЖАЈ, МЕСТО И КАРАКТЕРИСТИКЕ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ**

План обухвата простор који се налази у јужном делу насеља Футог, дуж Улице царице Милице која уједно чини и магистрални пут Нови Сад – Бачка Паланка. Обухваћени простор припада зони центра Новог Футога, дела насеља Футог. Почев од амбуланте, храма Католичке цркве и Жупног двора, центар се линеарно простире у правцу исток-запад, паралелно са Дунавом, у дужини од око 1.050 m и обухвата низ парцела које се налазе северно и јужно уз Улицу царице Милице, а са јужне стране обухваћене су и парцеле између улица Царице Милице и Марка Перичина Камењара. За овај простор, као ни за највећи део окружења, не постоје важећи планови детаљне разраде.

Грађевинско подручје обухваћено планом има бруто површину 20,06 ha.

Постојећа изграђеност и саобраћајна мрежа, планирана намена земљишта и циљеви који се желе постићи уређењем овог простора, условили су да се обухваћени простор подели на две потцелине.

Прву потцелину чини простор у северном делу обухваћеног подручја, уз Улицу царице Милице, намењен општеградском центру - пословању из области трговине, услуга, угоститељства, културе, услужног занатства и сл. уз становање на истој парцели. Прва, северна потцелина је површине 12,05 ha (бруто).

Друга потцелина, која обухвата баште објеката уз Улицу царице Милице и парцеле уз Улицу Марка Перичина Камењара, намењена је породичном становању. Услови уређења и изградње у плану утврђени су према одредбама Генералног плана предвиђеним за породично становање, примерено стању простора и непосредног окружења. С обзиром на велику дубину блока, планира се увођење нове саобраћајнице. Она треба да омогући рационално коришћење простора формирањем нових грађевинских парцела, а истовремено и снабдевање садржаја центра уз Улицу царице Милице (која због саобраћајног значаја има специфичне захтеве по питању паркирања, бициклическе стазе и приступа).

Јужна потцелина је површине 4,41 ha (бруто).

За површине јавне намене одређују се: саобраћајнице, парцеле намењене садржајима образовања (средњошколски дом), парцеле намењене садржајима здравства (амбуланта Футог) и трансформаторска станица.

Саобраћајним решењем планира се изградња улице која се налази паралелно између улица Царице Милице и Марка Перичина Камењара. Планирају се и улице које ће чинити везу ове улице са Улицом Марка Перичина Камењара ка југу и Улицом царице Милице ка северу.

Простор обухваћен планом у највећем броју случајева карактеришу велике парцеле. Ширине улличних фронтних парцела уз Улицу царице Милице су од 12 до 25-30 m, а дубине парцела од око 80 m са северне стране улице, до чак 120 m дубине са јужне стране улице (заједно са припадајућим баштама које се пружају иза главних објеката). Подела парцела по ширини (до које је временом дошло) довела је до формирања готово непрекинутог улличног низа објеката. Међу њима има, са становишта грађевинског наслеђа, неколико веома лепих објеката, и они треба да се задрже уз прилагођавање планираној намени и неопходне конзерваторске радове у случају реконструкције. Велики број објеката уз Улицу царице Милице, како главних тако и помоћних, у прилично је лошем стању. Парцеле у дубини остале су слободне и служе као баште. Део простора уз Улицу Марка Перичина Камењара чисто је стамбени, са парцелама ширине 12-15 m и дубине око 35 m. Објекти намењени породичном становању изграђени уз Улицу Марка Перичина Камењара новијег су датума, уједначени по величини и спратности (површине око 100 m<sup>2</sup>; спратности најчешће П+1) и око 4-5 m удаљени од регулационе линије.

Пословни садржаји заступљени су само у појединим објектима уз Улицу царице Милице. Ради се пре свега о малој привреди, трговини и угоститељству и то углавном уз заступљеност становања на истој парцели.

Постојеће зеленило заступљено је претежно у виду дрвореда уз Улицу царице Милице. Овај дрворед је неуједначен, како по врсти стабала, тако и по свом континуитету. На неким деловима Улице царице Милице дрворед се потпуно губи, а вегетација је формирана у виду травњака са по којом жбунастом врстом засађеном према нахођењу становника. Попречне улице такође имају неуједначене дрвореде са по којом воћном садницом.

По литолошкој класификацији ово подручје чини старији речни нанос, глиновито песковит, који је до извесног степена консолидован. Овај терен класификован је као непогодан за градњу, тако да је могућа само изградња лаких објеката, неосетљивих на слегање. Такође је читав простор регистрован као зона штетног утицаја подземних вода на градњу, а најугроженији високим подземним водама је део уз Улицу Марка Перичина Камењара, који је планом намењен за породично становање.

На основу аеро-фото снимка и теренског истраживања регистровано је и више бесправно изграђених објеката на простору обухваћеном планом.

## **3.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА**

Грађевинско 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 тремеји парцела бр. 2686, 2687 и 802 (Козарачка улица). Од ове тачке граница у правцу истока прати северну границу парцела бр. 2687, 2691, 2692/1,

2694, 2697, 2698/1, 2698/2, 2700, 2702, 2704, 2705, 2708, 2710, 2712, 2668 и 2667 и долази до тромеђе парцела бр. 2665, 2667 и 6799 (Улица Соње Маринковић). Даље, граница пресеца парцелу број 6799 до тромеђе парцела бр. 6799, 2718 и 2756, затим прати северну границу парцела бр. 2718, 2719, 2720, 2722, 2724, 2726, 2727, 2728, 2731, 2730, 2732, 2733, 2735, 2736/1, 2741 и 2740 и долази до тромеђе парцела бр. 2740, 2742 и 6819 (Омладинска улица). Од ове тачке продуженим правцем северне границе парцеле број 2740 граница долази до осовине Омладинске улице, затим скреће ка југу, прати осовину Омладинске улице до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 2988. Даље, граница скреће ка истоку, прати продужени правац северне границе парцеле број 2988 и северне границе парцела бр. 2988, 2900, 2993/1, 2993/2, 2996, 2998, 3000, 3001, 3004, 3005, 3007 и 3008 и продуженим правцем северне границе парцеле број 3008 долази до источне границе парцеле број 6804 (Улица Симе Шолаје). Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцеле број 6804 и долази до тромеђе парцела бр. 6804, 1954 и 6743 (Улица царице Милице), затим скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 6743 до пресека са продуженим правцем осовине Пролетерске улице. Даље, граница скреће ка југу, прати продужени правац и осовину Пролетерске улице до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 6021, 6022 и 6861 (Пролетерска улица), затим скреће ка западу и долази до тромеђе парцела бр. 6021, 6022 и 6861. Од ове тачке граница прати јужну границу парцела бр. 6021, 6020, 3018, 6016, 6011, 6009, 5998 и 5996/2, прати ограду на парцели број 5992 и продуженим правцем ограде пресеца парцелу број 5990, затим наставља да прати јужну границу парцела бр. 5987, 5985, 5982 и 5981 и долази до тромеђе парцела бр. 5981, 5980 и 6862 (Дунавска улица) и продуженим правцем јужне границе парцеле број 5981 долази до осовине Дунавске улице. Даље, граница скреће ка југу, прати осовину Дунавске улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 5804, затим скреће ка западу, прати претходно описани правац и јужну границу парцела бр. 5804, 5853 (Улица Марка Перичина Камењара), 5739/14 и 5739/1 и правцем паралелним са осовином Улице Марка Перичина Камењара долази до западне границе парцеле број 5733/2. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 5733/2 и 5734 и продуженим правцем западне границе парцеле број 5734 долази до осовине Улице царице Милице, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице царице Милице до пресека са осовином Козарачке улице. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Козарачке улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2685, затим скреће ка истоку, прати претходно описани правац и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

#### 4.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

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

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом. На основу планиране намене земљишта, постојеће и планиране мреже саобраћајница и циљева који се желе постићи уређењем, простор

обухваћен планом подељен је на две просторне потцелине и седам грађевинских блокова унутар регулационих линија.

Улична мрежа која чини основну матрицу простора задржава се, а планирају се и нове улице које повезују овај простор са блоковима постојећег породичног становања у окружењу.

**Прву потцелину** чини простор у северном делу обухваћеног подручја, дуж Улице царице Милице. Простор је намењен општеградском центру - пословању из области трговине, услуга угоститељства, културе, услужног занатства и сл., уз могућност заступљености становања на истој парцели, и обухвата блокове бр. 1, 2, 3, 4 и 5. Планира се реконструкција простора која подразумева постепену замену и привођење објеката намени општеградског центра и становању.

Пословање је обавезно у оквиру прве потцелине, а планом се омогућава и изградња чисто пословних објеката са ограничењем да радне активности буду компатибилне са становањем.

У блоковима бр. 3 и 4 и крајњим источним деловима блокова бр. 2 и 5, налазе се појединачни објекти вредни с аспекта чувања градитељског наслеђа који чине саставни део физичког оквира простора и уличне матрице и на изврстан начин одређују карактер и идентитет места. Осим објеката који су под заштитом, планом се урбанистички штите и објекти који су од значаја за очување интегритета и физиономије насеља. Ти објекти су највећим делом приземне стамбене куће. Да би се сачувао амбијент у окружењу тих објеката који су планирани да се задрже, у делу прве потцелине планирају се садржаји општеградског центра са породичним становањем, ниже спратности (П+Пк и П+1+Пк) и уз пажљиво архитектонско обликовање и обавезно пословање у уличном делу објеката. Новији стамбени и пословни објекти се задржавају, уз привођење планираној намени.

У блоковима бр. 1, 2 и 5 парцеле су веће, нема објеката који се обавезно задржавају и опредељују спратност, те су стога у том делу планирани садржаји општеградског центра са вишепородичним становањем, спратност до П+2 (уз обавезно пословање у приземљу) у оквиру зоне изградње, а према условима наведеним планом.

Прва, северна потцелина је површине 12,05 ха (бруто).

**Другу потцелину** чине три блока (блокови бр. 5а, 6 и 7) коју обухватају јужне делове башта објеката уз Улицу царице Милице, као и парцеле уз Улицу Марка Перичина Камењара. Планом је ова потцелина намењена породичном становању у оквиру које се планира задржавање постојећих и изградња нових, слободностојећих породичних објеката спратности до П+1+Пк. Услови уређења и изградње утврђени су према одредбама Генералног плана планираним за породично становање, примерено стању простора и непосредног окружења.

С обзиром на велику дубину постојећег блока, планира се увођење нове саобраћајнице са циљем рационалног коришћења простора формирањем нових грађевинских парцела, а истовремено и за снабдевање садржаја центра уз Улицу царице Милице. У приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели, могу се обављати делатности из области терцијарног сектора (трговина, сервис, услуге) и друге, које својим деловањем не угрожавају становање. Унутар ове потцелине могуће је градити и чисто пословне објекте.

Нето површина јужне потцелине намењене породичном становању износи 4,41 ha (брото) што износи 22% од укупне површине грађевинског подручја обухваћеног планом.

Слободне површине у оквиру грађевинског земљишта друге намене уредиће се у зависности од начина решавања мирујућег саобраћаја.

Претпоставка је да се могу очекивати захтеви за легализацију бесправно изграђених објеката, те је већина изграђених објеката прихваћена у плану.

## 4.2. Нумерички показатељи

Табела: Биланс површина према намени

Намена земљишта	Површина (ha)	%
Породично становање	4,41	21,4
Општеградски центар са породичним становањем	4,20	20,39
Општеградски центар са вишепородичним станов.	7,23	35,10
Здравство – амбуланта Футог	0,47	2,28
Образовање – средњошколски дом	0,15	0,73
Верски комплекс	0,74	3,59
Саобраћајнице	3,4	16,51
<b>Површина обухваћена планом</b>	<b>20,6</b>	<b>100</b>

## 5.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 5.1. План регулације површина јавне намене

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

Површине јавне намене утврђене су за:

- саобраћајнице,
- здравство – амбуланта Футог,
- образовање - средњошколски дом и
- трансформаторску станицу.

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 грађевинском земљишту друге намене постојеће границе парцела се у највећем обиму задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и где је неопходно припајање парцела које немају излаз на јавну површину са парцелама које га имају.

### 5.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 77,50 m до 82,05 m. Највиши терен је у Улици цара Лазара, а најнижи је јужно, према Дунаву, са мини-

малним падовима, углавном испод 1,0%. Знатно насипање, око 1,00 m, потребно је у продужетку Улице Марка Перичина Камењара према Дунавској улици. Нивелете заштитних тротоара нових објеката прилагодити нивелети коловоза.

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 истока Пролетерском улицом, са југоистока Дунавском улицом, са запада Козарачком улицом и планираном улицом, и са југа Улицом Марка Перичина Камењара

Ово подручје пресеца и дели на северни и јужни део Улица царице Милице, која представља део државног пута I реда М-7. Преко ове саобраћајнице обухваћен простор има одличну саобраћајну везу са уличном мрежом насеља Футог, као и најбољу везу са Новим Садам ка истоку и насељем Бегеч ка западу. Овом саобраћајницом одвија се јавни превоз путника.

Остале улице карактеришу регулације ширина око 20m, са изграђеним коловозима и тротоарима.

Планирано саобраћајно решење огледа се у изградњи улице која се налази паралелно између улица Царице Милице и Марка Перичина Камењара. Планиране су и улице које ће чинити везу ове улице са Улицом Марка Перичина Камењара ка југу и Улицом царице Милице ка северу.

У Улици царице Милице планира се изградња манипулативних трака за убрзање и излив на свим укрштањима других улица са овом саобраћајницом.

У профилу Улице царице Милице планира се изградња бицикличких стаза.

### 6.2. Водна инфраструктура

#### 6.2.1. Снабдевање водом

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

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm постоји у улицама Царице Милице, Марка Перичина Камењара, Дунавској и Омладинској.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим новопланираним улицама, као и делу Улице Марка Перичина Камењара.

Постојећа и планирана водоводна мрежа капацитивно ће задовољити потребе за водом будућих корисника простора.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План водне и енергетске инфраструктуре" у размери 1:1000.

### 6.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода постоји у свим улицама профила је Ø 250 mm и Ø 300 mm и оријентисана је на црпну станицу у Улици Царице Милице.

Изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 mm, планира се у свим новопланираним улицама, са оријентацијом на постојећу канализацију у оближњим улицама.

До реализације планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати појединачно, преко водоне-пропусних септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже, одвести према постојећој атмосферској канализационој мрежи.

Атмосферске воде се са простора окруженог улицама Царице Милице, Омладинском, Дунавском, Саве Маринковића одводе преко мреже отворених уличних канала.

У Улици Марка Перичина Камењара и у планираној улици, планира се изградња отворених уличних канала за одвођење атмосферских вода, са оријентацијом на постојећу уличну каналску мрежу.

Постојећа и планирана канализациона мрежа капацитивно ће задовољити потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих корисника простора.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План водне и енергетске инфраструктуре" у размери 1:1000.

### 6.2.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 77,80 до 78,20 m н.в.,

- минималан ниво подземних вода од око 75,50 m н.в.

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

## 6.3. Енергетска инфраструктура

### 6.3.1. Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје снабдеваће се електричном енергијом са електроенергетске мреже Футога, из трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV "Футог". Улицама Царице Милице и Дунавском пролази мешовити надземни вод (20 kV и 0,4 kV) са ког су, на појединим стубовима, изведене стубне трансформаторске станице 20/0,4 kV. 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 једновременом снагом). Свим трансформаторским станицама потребно је

обезбедити колски прилаз ширине мин. 3,0m (и висине 3,8m у случају постојања пасажа) за пролаз интервентног возила за редовно и хаваријско одржавање. Све ТС постављати уз поштовање противпожарних мера и мера заштите животне средине.

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 (MPC) 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 на 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 будућих потрошача.

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.

### 6.3.3. 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, биогас 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, погодни су 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 биогаса из биљног и животињског отпада може се искористити као енергент у локалним топлотним изворима.

## 6.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на 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 изградити приводни оптички кабел и обезбедити простор за смештај телекомуникационе опреме. Опрема ће се смештати у уличним кабинетима који се могу постављати на површинама јавне намене, према потребама. Такође је потребно до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. 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 свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруке Светске здравствене организације.

## 7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Уређење и начин коришћења простора темеље се 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, планирања и уређења 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 према намени земљишта

#### 7.1.1. Општеградски центар са породичним становањем

Садржаји општеградског центра са породичним становањем планирају се у блоковима бр. 3 и 4 и у деловима блокова бр. 1, 2 и 5.

Планира се реконструкција простора која подразумева замену или реконструкцију и привођење намени објеката (који нису планирани да се задрже) пословним и стамбено-пословним објектима. Карактер простора у највећој мери дефинишу објекти који су значајни са становишта градитељског наслеђа, међу којима и Римокатоличка црква и Жупни двор са статусом споменика културе, као и амбуланта и непосредна близина старог центра Футога. Наведено је условило нижу спратност (до П+Пк), прилагођену окружењу и амбијенту који се жели постићи.

Изградња објеката планира се на регулационој линији.

Индекс заузетости парцеле је од 30-40%.

Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг-простор и зелене површине: паркирање и гаражирање на свакој парцели се обавезно решава за кориснике те парцеле, применом одговарајућих норматива за поједине врсте делатности; зелене површине морају заузимати минимално 25 % укупне површине.

За сваки планирани објекат обезбедити колски улаз на парцелу; ширина пролаза за прилаз парцели је минимално 4,0 м.

#### 7.1.2. Општеградски центар са вишепородичним становањем

Садржаји општеградског центра са вишепородичним становањем планирају се у већем делу блокова бр. 1, 2 и 5. Изградња је дефинисана путем грађевинских линија, индексом заузетости (који се у зависности од намене земљишта креће између 30% и 50%), зоном изградње и дозвољеном спратношћу до П+1+Пк или П+2 (у зависности од окружења). Планира се реконструкција, која подразумева замену (у највећем броју случајева) приземних породичних објеката пословним и стамбено-пословним објектима.

Планирани објекти могу бити чисто пословни (производња која не угрожава становање, трговине, услуга, услужног занатства, угоститељства и слично) или у комбинацији са становањем. Стамбено-пословни објекти обавезно у приземљу морају имати пословне садржаје.

Сви објекти се постављају на регулациону линију.

Индекс заузетости за парцеле дефинисан је у односу на заступљеност пословања у објекту и величину парцеле и креће се од 40% (30% за главни објекат планиране спратности и 10% за помоћни приземни објекат на парцели) до 50% површине парцеле за чисто пословни објекат (40% за главни објекат планиране спратности и 10% за помоћне објекте спратности П).

Зона изградње дефинише простор на парцели унутар кога се може градити, са циљем да се садржаји пословања удаље од породичног становања. Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг-простор и зелене површине: паркирање и гаражирање на свакој парцели се обавезно решава за кориснике те парцеле применом одговарајућих норматива за поједине врсте делатности. Зелене површине морају заузимати минимално 25 % укупне површине парцеле.

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

- Средњошколски дом у Улици царице Милице број 7;
- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 13;
- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 14;
- приземна кућа у Улици царице Милице број 26;
- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 29 (на углу улица Царице Милице и Дунавске);
- већа репрезентативна стамбена кућа у Улици царице Милице број 30 и
- стамбена приземна кућа у Улици царице Милице број 31.

Услови уређења окружења објеката под урбанистичком заштитом односе се на читав простор намењен пословању са породичним становањем у погледу спратности, обликовања и материјализације, у циљу стварања услова да се објекти под заштитом и планирани објекти примереном везом уклопе у нови амбијент који ће се интервенцијама у простору створити. Режимом изградње у њиховом окружењу обезбедиће се подсећање на некадашњи амбијент у коме су побројани објекти постојали.

### 7.1.3. Здравство – амбуланта Футог

Амбуланта Футог налази се на парцели број 6021, која је исувише мале површине за све веће потребе које има амбуланта Футог, као једина здравствена станица на подручју Футога. Стога се површина намењена за здравство планира и на парцели број 6020. Тиме би се до реализације Дома здравља, који је планиран у оквиру новог центра уз Улицу Рада Кондића, привремено омогућило задовољење потреба за већим простором. Након реализације Дома здравља, простор амбуланта може служити и за друге видове здравствене заштите (нпр. као дечији диспансер). За наведени простор, планом су утврђени услови за уређење и изградњу, а препоручује се израда урбанистичког пројекта који ће прецизно дефинисати начин уређења комплекса.

### 7.1.4. Образовање – средњошколски дом

Средњошколски дом налази се на парцели број 6016 која је величине 1511 m<sup>2</sup>. Објекат је спратности П+Пк, повишених спратних висина. Средњошколски дом значајан је са становишта градитељског наслеђа и планира се да се задржи, без могућности доградње, надоградње или друге врсте повећања корисне површине. Могуће је само активирање поткровне етаже уз задржавање волумена крова. (Услови заштите и могућности интервенција дати су у пододељку "7.3. Заштита градитељског наслеђа".

### 7.1.5. Породично становање

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

Основно правило парцелације у овом плану је утврђивање регулационих ширина и праваца будућих саобраћајница, у чијем профилу је планирана потребна инфраструктура.

Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела (њива, воћњака и др.).

Подручје породичног становања представља потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (оних делатности које су еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

У оквиру зоне породичног становања планира се изградња пре свега слободностојећих објеката спратности до П+1+Пк и са максималним индексом заузетости парцеле од 30% до 40%, у зависности од њене величине.

Положај грађевинске линије планом је утврђен тако да је у највећој могућој мери усклађен са положајем постојећих објеката.

Простор испред објеката, између регулационе и грађевинске линије, треба да буде адекватно уређен, као поплочан плато са декоративним и партерним зеленилом, уклопљен у целокупно хортикултурно уређење претпростора и осталих слободних простора парцеле.

Други објекти на парцели могу егзистирати као засебни објекти или као анекс главном објекту, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

## 7.2. Услови за уређење саобраћајних површина

Положај простора обухваћеног планом и специфични захтеви проистекли из планираних садржаја и функционалних карактеристика објекта, подразумевају следеће саобраћајне услове:

- тротоаре и паркинге израђивати 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 обрађивати асфалтним застором;
- минимална ширина тротоара за двосмерна кретања је 1,6 m, а за једносмерна 0,8 m. Најмањи радијус кривина у уличној мрежи саобраћајница препоручује се да буде 6 m, а на саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника, радијуси кривина не смеју бити испод 8 m;
- ширина паркинг-простора за управно паркирање износи од 2,3 до 2,5 m, а дужина од 4,6 m (са препустом, и препоручује се због уштеде простора) до 5 m. Уколико се организује подужно паркирање, димензије једног паркинг-места морају бити 5,5 x 2 m;
- приликом изградње нових и уређења постојећих паркинга обавезно сачувати и заштитити постојеће дрвеће;
- паркирање возила по правилу се обезбеђује на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на 70 m<sup>2</sup> изграђене корисне површине у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности;
- изградња гаража могућа је у приземљу стамбених и пословних објеката, или у виду посебних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

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

Геометријски елементи саобраћајних површина дефинисани су у попречним профилима улица.

## 7.3. План уређења зелених површина

Јавно зеленило биће заступљено претежно линијски – дрворедима, како дуж главне саобраћајнице Улице

царице Милице, тако и у секундарним попречним и паралелним улицама.

Поред дрвореда, у главној улици треба да буду заступљени и декоративни травњаци са партерном вегетацијом, која ће бити наглашена уз значајне објекте и улична проширења. Овим би се задовољила функција заштите околних намена првенствено становања, као и естетски доживљај улазног правца у Футог.

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, стабла на растојању од око 10 м, тако да иза сваког четвртог паркинг-места треба оставити простор за дрво. Распоред стабала у дрвореду ускладити са колским прилазима објектима.

Зеленило у оквиру општеградског центра на улазним правцима треба да је у оквиру сваке појединачне парцеле заступљено са минимум 25% и то у виду заштитног зеленила и декоративне вегетације уз објекте. Паркинг-просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код паркинга за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима, декоративним жардинијерама и цветним стубовима.

Концепт хортикултурне поставке у оквиру слободних површина верског објекта треба да се заснива на формирању декоративних травњака са заступљеним цветним и перенским гредицама, полеглим и обликованим шибљем. Уз неопходно задржавање постојеће вегетације, предлаже се садња стаблашица високих крошњи и декоративних садница листопадног и четинарског дрвећа.

Зеленило уз здравствену амбуланту треба да има и заштитну и декоративну улогу, тако да га у том смислу треба и формирати. Постојеће квалитетно дрвеће потребно је сачувати, а допуну вегетације спровести са декоративном вегетацијом уз објекте и уз ограду комплекса.

Јавне просторе, пре свега комплекс верског објекта и амбуланте, потребно је допунити елементима партерне архитектуре (клупе, одморишта, фонтане и сл.).

На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардинијера (нпр. испред средњошколског дома).

Зеленило кућног врта и башта породичног становања, као и вредно зеленило у оквиру верског објекта и амбуланте, не улази у биланс јавних зелених површина, али има значајан утицај на околне садржаје и повезаност зеленила у насељу.

#### 7.4. Заштита градитељског наслеђа

Насеље Футог има богату градитељску традицију и многи зидани објекти говоре о наслеђу из прошлости, преко којих се може изучавати историја развоја насеља.

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном планом налазе се заштићена културна добра.

#### Непокретно добро – споменик културе од великог значаја:

- Римокатоличка црква "Срце Исусово", једна од највреднијих неоготичких сакралних грађевина подигнутих на тлу Војводине и

- Жупни двор, једносратна грађевина,

оба објекта налазе се на истој парцели у Улици царице Милице број 5.

**Утврђена културна добра** чувају се интегрално и њихова заштита садржана је у акту о утврђивању сваког добра појединачно, те се Законом о културним добрима (Сл. гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) власници, односно корисници обавезују на сарадњу са Заводом за заштиту споменика културе Града Новог Сада за све потенцијалне интервенције на објектима.

За њих се прописују следеће мере заштите:

- очување хоризонталних и вертикалних габарита наведених објеката,

- чување свих аутентичних архитектонских елемената, како конструктивних тако и декоративних, док се санацији, реконструкцији и ревитализацији фасаде, односно других делова објекта, приступа према условима и мерама техничке заштите које, за сваку од интервенција, прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

За поједине објекте дуж Улице царице Милице овим планом утврђује се и режим урбанистичке заштите. То су поједини објекти који су 1991. године од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада утврђени за објекте од значаја за заштиту градитељског наслеђа, односно за објекте који уживају претходну заштиту. Објектима који су били под претходном заштитом је према одредбама Закона о културним добрима истекао рок у коме се, у односу на време евидентирања, требао утврдити њихов статус евентуалног културног добра. Ипак, иако је за наведене објекте престала обавеза чувања, својим историјским и градитељским особинама завређују третман споменика градитељског наслеђа, те се стога чувају као споменици градитељског наслеђа и некадашњег амбијента насеља Футог.

Они се задржавају и налазе се на следећим адресама:

- зграда "Rudolfinum", данас је мештани зову "Бастиља", у Улици царице Милице број 7 (објекат у коме се данас налази средњошколски дом);

- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 13;

- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 14;

- приземна кућа у Улици царице Милице број 26, у којој се пре, и између два рата, налазила чувена кафана и стан породице Сајц, а после рата футошка основна школа. Данас се користи као пословни простор;

- приземна стамбена кућа у Улици царице Милице број 29 (на углу улица Царице Милице и Дунавске);

- већа репрезентативна стамбена кућа у Улици царице Милице број 30 и

- стамбена приземна кућа у Улици царице Милице број 31.



Услови чувања објеката под урбанистичком заштитом подразумевају очување хоризонталних и вертикалних габарита, чување свих аутентичних архитектонских елемената, како конструктивних тако и декоративних. Препорука је да 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 мера заштите простора утврђује се обавеза инвеститора, односно извођача радова, да на основу евиденције археолошких налазишта у непосредној близини и резултата ранијих заштитних истраживања у складу са Законом о културним добрима, пре било каквих земљаних радова, изврше сондажно заштитно археолошко истраживање. У случају да се археолошко налазиште потврди, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, а инвеститор мора да обезбеди средства за његову пуну заштиту у складу са чланом 110. Закона о културним добрима.

## 7.5. Унапређење и заштита животне средине

У складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08) инвеститор је дужан да се пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину. Уколико се на овом подручју планирају извори нејонизујућег зрачења од посебног интереса, потребно их је планирати и изводити у складу са одредбама дефинисаним Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања ("Службени гласник РС", број 104/09). Поред наведених прописа, приликом реализације планског решења потребно је поштовати све важеће прописе из области заштите животне средине. Све носеће елементе треба конструисати према Правилнику 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).

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добру природну аерацију, а планираним количинама зеленила обезбеђују се различити видови пасивне рекреације. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Зелене површине планиране су тако да задовоље захтеве оптималне микроклиме и естетско-визуелне ефекте.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине за објекте становања и друге намене

нестамбеног садржаја потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Свака зграда вишепородичног становања и пословног објекта треба да има сабирни пункт за смештање посуда – канти или контејнера за комунални отпад, који треба да задовољи захтеве хигијене и свих корисника. За породично становање власник је дужан да обезбеди по једну типску посуду, запремине од 120 до 360 l, у зависности од броја чланова домаћинства. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања, а у зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина.

У складу са планираном наменом земљишта потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. 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 0,5m<sup>2</sup> једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал и др.).

Ради заштите и унапређења животне средине на простору плана, поред осталог треба имати у виду и следеће:

- у планираним пословним просторијама и локалима не може се обављати делатност која у редовним условима може контаминирати животну средину у било ком сегменту изнад дозвољених граница;
- стамбене зграде потребно је тако оријентисати да стамбене просторије буду што више осунчане;
- планирати посебне архитектонско грађевинске мере за заштиту од удара хладног југоисточног ветра и за заштиту од претеране инсолације, а при томе омогућити бар пасивно коришћење соларне енергије;
- омогућити добро проветравање блока;
- ради смањења утицаја аерозагађења и побољшања еоклиме, зелене површине треба подизати као заштитне појасеве од више редова дрвенастих и жбунастих врста;
- обезбедити мониторинг карактеристичних параметара животне средине.

У оквиру грађевинских зона нису дозвољени:

- изградња или било каква промена у простору која би могла да наруши стање чинилаца животне средине у окружењу (воду, ваздух, земљиште);

- изградња отворених складишта секундарних сировина, складишта за отпадне материјале, стара возила и сл., као ни складиштење отровних и запаљивих материјала;
- обављање делатности које угрожавају квалитет животне средине, производе буку или непријатне мирисе;
- изградња објеката на припадајућим зеленим површинама;
- изградња која би могла да наруши или угрози основне услове живљења суседа или сигурност суседних зграда.

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

Приликом пројектовања објеката, прилаза објектима, саобраћајних и пешачких површина у свему применити Правилник о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", број 19/12), као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у планираним пословним или пословно-стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

### 7.7. Мере заштите од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите, корисника простора и материјалних добара, односно изградње склоништа:

- у планираним пословним објектима предвиђена је изградња склоништа основне заштите обима заштите 200 кРа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је предвидети изградњу склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кРа. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 кРа. За постојеће објекте амбуланте Футог, цркве и средњошколског дома, заштита од ратних дејстава може бити обезбеђена у оквиру склоништа на парцелама у непосредном окружењу, а према условима надлежних органа;
- 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);

- код породичне стамбене изградње граде се породична склоништа допунске заштите, отпорности до 30 кРа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двоенамска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа ("Службени лист СФРЈ", број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле, утврдиће се условима за изградњу поштујући наведене услове за изградњу склоништа;
- капацитет склоништа у објектима стамбене и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50m<sup>2</sup> развијене грађевинске (брото) површине стамбеног или пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених;
- ката пода склоништа мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода.

### 7.8. Услови за заштиту од елементарних непогода и других катастрофа

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

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

#### Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа и других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

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

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

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

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

#### Услови за заштиту од земљотреса

Подручје Футога се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником 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).

#### Услови за заштиту од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", 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).

#### Услови за заштиту од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити или заменити.

#### Услови за заштиту од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

### 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 осветла 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

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 5734, 5735, 5739/14, 5803/2, 5804, 5853 и делови парцела бр. 6802, 5733/2, 5736/1, 5736/2, 5738/1, 5739/1, 5741, 5743, 5745, 5747, 5749, 5751, 5753, 5755, 5757, 5759, 5761, 5762, 5765, 5766, 5767, 5768, 5770, 5771, 5772, 5773, 5775, 5776, 5777/2, 5781, 5783, 5785, 5787, 5789, 5799, 5801, 5803/1, 5837/1, 6743/1, 6799, 6804, 6805, 6819, 6862;

- здравство – амбуланта Футог, цела парцела број 6020 и део парцеле број 6021;

- образовање - средњошколски дом, цела парцела број 6016 и

- трансформаторска станица, део парцеле број 6021.

### 8.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 8.1. Правила грађења према планираној намени

##### 8.1.1. Општеградски центар са породичним становањем

У североисточном делу подручја обухваћеног планом, дуж Улице царице Милице до раскршћа са улицама Дунавском и Омладинском и у непосредном окружењу, планира се знатније увођење комерцијалних садржаја, уз могућност заступљености породичног становања, па тиме и формирање линијског центра са становањем.

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција, санација, адаптација постојећих и изградња нових пословних или пословно-стамбених објеката.

**Услови за формирање грађевинске парцеле су следећи:**

- задржавају се све постојеће катастарске парцеле, са изграђеним стамбеним објектима планираним за реконструкцију и промену намене простора у мешовиту намену, које задовољавају услове минималне ширине уличног фронта потребног за формирање нових грађевинских парцела. Парцеле које немају

излаз на јавну површину обавезно се припајају суседним парцелама које имају излаз на јавну површину и минималну ширину уличног фронта;

- обавезно се припајају две или више грађевинских парцела у случајевима када постојеће, затечене парцеле својом површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење и изградњу планираних садржаја;

- могућа је парцелација и препарцелација којом би се формирале грађевинске парцеле минималне ширине 12 m (оптимално 15 m) и површине 600 m<sup>2</sup> за слободностојеће објекте, односно, за двојне објекте ширина фронта парцеле је минимално 15 m, а површина 900 m<sup>2</sup>, уз услов да остатак парцеле настао парцелацијом не буде мањи од минималне прописане површине и ширине уличног фронта;

- дозвољена толеранција је до 10%.

Услови за изградњу објеката:

- постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност П+Пк или П+1+Пк, уз заузетост парцеле до 30 %, са пратећим приземним објектима до 40%;

- објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или у низу;

- међусобна удаљеност слободностојећих објеката не може бити мања од половине висине вишег објекта, односно најмање 4,00 m уколико један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење;

- растојање основног габарита објекта (без испада) и линије суседне парцеле не може бити мање од 2,5 m;

- ако је површина парцеле већа од 900 m<sup>2</sup>, индекс заузетости је до 30%, са пратећим приземним објектима до 40%, али рачунат на површину парцеле од 900 m<sup>2</sup>;

- висину планираних објеката обавезно ускладити са висином постојећих објеката под урбанистичком заштитом у окружењу, уз услов да кота венца планираног објекта не прелази коту венца најближег заштићеног објекта спратности П+Пк. Нагиб крова планираног објекта прилагодити нагибу крова најближег постојећег објекта под урбанистичком заштитом. Узимајући у обзир да су постојећи објекти, који су планирани да се задрже, углавном са већом спратном висином, планирани објекти могу унутар максималне дозвољене висине бити повишене спратне висине приземља или се може у склопу објекта формирати галерија или дуплекси у оквиру поткровне етажe. Услов је, међутим, да вертикална подела простора унутар објекта не буде праћена и вертикалном поделом и растером отвора на фасади;

- препоручује се да габарити нових објеката буду усклађени са наслеђеном типологијом старих објеката;

- при пројектовању нових објеката и реконструкцији постојећих посветити посебну пажњу архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе. Пожељно је коришћење дрвета за израду и обраду портала, излога и рекаламних ознака пословних садржаја;

- на једној грађевинској парцели може се градити један стамбени објекат, са највише четири јединице и обавезним пословним простором у уличном делу приземља објекта, као и пословни објекти без становања;

- могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају становање;

- пословне и стамбене просторије се могу градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дво-ришном делу парцеле као приземни објекат;

- грађевинска линија мора се поклапати са регулационом линијом;

- паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе, 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. Гараже могу бити у склопу стамбене зграде или у склопу помоћног објекта на парцели;

- пословни простори из области угоститељства морају имати решену вентилацију у оквиру сопственог габарита и у складу са санитарно-хигијенским условима. Изградња вентилационих канала на фасадама објеката се не дозвољава;

- олуке и олучне вертикале постављати тако да не нарушавају фасадне површине;

- парцеле се могу ографивати;

- остали услови су исти као за зоне породичног становања;

- постојећи објекти који се задржавају могу се доградити, надоградити или им се може променити намена према условима утврђеним планом за планиране објекте.

### 8.1.2. Општеградски центар са вишепородичним становањем

У северозападном делу подручја обухваћеног планом, дуж Улице царице Милице, планирају се садржаји општеградског центра са вишепородичним становањем.

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција и изградња нових објеката.

#### Услови за формирање грађевинске парцеле:

- задржавају се све постојеће катастарске парцеле, са изграђеним стамбеним објектима планираним за реконструкцију и промену намене земљишта у мешовиту намену, које задовољавају услове минималне ширине уличног фронта потребног за формирање нових грађевинских парцела. Парцеле које немају излаз на јавну површину обавезно се припајају суседним парцелама које имају излаз на јавну површину и минималну ширину уличног фронта;

- минимална површина парцеле намењене садржајима општеградског центра са вишепородичним становањем је 800 m<sup>2</sup>, а максимална површина се не ограничава; минимална ширина уличног фронта је 20 m, уз дозвољену толеранцију до 10%.

**Услови за изградњу објеката:**

- постепена реконструкција, санација и адаптација постојећих објеката и попуњавање неизграђених подручја новим објектима врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност до П+2 са косим кровом без назитка, осим на парцелама бр. 2736/1 и 5788 (Улица царице Милице бр. 32 и 33), за које је планом дозвољена максимална спратност П+1+Пк са назитком до висине 1,6 m (с обзиром да се ради о парцелама уз објекте под урбанистичком заштитом спратности П+Пк);
- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбено-пословни објекат са највише шест станова на спратовима и пословним простором у приземљу као пратећом функцијом, или један стамбени објекат са највише четири стана и посебним пословним објектом, или један пословни објекат без становања;
- положај пословног или пословно-стамбеног објекта је обавезно уз Улицу царице Милице; уколико постоји независан стамбени објекат, он може бити у дубини парцеле, али у оквиру зоне изградње;
- индекс заузетости парцеле за стамбено-пословне објекте је до 30 % (што је условљено великом површином парцела), односно са пратећим приземним објектима до 40 %, уз додатни услов поштовања дате зоне изградње;
- за чисто пословне објекте дозвољени индекс заузетости на парцели је до 40%, са пратећим приземним објектима (помоћне намене) до 50%, уз додатни услов поштовања утврђене зоне изградње;
- уколико се на парцели граде независни стамбени и пословни објекат, број стамбених јединица ограничен је на максимално четири. Максимални број пословних јединица се не ограничава;
- сви објекти се постављају на регулациону линију;
- пословање је обавезно у приземљима објеката пословно-стамбене намене;
- подземне етаже се не препоручују, с обзиром на ниво подземних вода. Уколико постоји интерес, могуће је извођење подрумске етаже, с тим да је максимална кота пода приземља пословања +0,20 m од коте нивелете, а максимална кота пода приземља становања +1,20 m од коте нивелете. Савладавање висинске разлике решаваати искључиво денивелацијом унутар објекта;
- кота пода склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода;
- кота пода приземља за пословне садржаје у приземљима објеката може бити максимално 20 cm, а за становање до 1,20 m изнад коте тротоара;
- за сваки новоизграђени објекат планира се колски улаз на парцелу; ширина пролаза за прилаз парцели је минимално 4,0 m;
- ширина хоризонталног габарита стамбеног објекта не може бити већа од 12 до 14 m;
- врсте делатности, положај пословних и стамбених просторија, тип објеката, положај грађевинских линија и паркирања и гаражирања возила исти су као за зоне општеградског центра са пратећим породичним становањем;
- у обликовању поткровља се не дозвољава употреба кровних баца, већ се осветљење и проветравање решава употребом лежећих кровних прозора (у кровној равни);
- могућа је изградња дуплекса у поткровљу, односно проширење станова у тавански простор, уколико то волумен крова дозвољава;
- архитектонски и обликовно фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови. Пажљивом архитектонском обрадом фасаде и детаља објекти се могу одвојити на више целина. Прелаз од више ка нижој спратности мора бити постепен, уколико су објекти рађени из више ламела различитих спратности;
- неизграђени део парцеле је намењен отвореним паркинзима, зеленилу, контејнерима за смеће и сл.;
- парцеле се могу оградавати 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 се могу доградити, надоградити или променити намену према условима утврђеним планом за планиране објекте.

**8.1.3. Садржаји здравства – амбуланта Футог**

Планира се обавезно спајање парцела бр. 6020 и 6021, и формирање јединствене грађевинске парцеле, као коначно решење.

У оквиру комплекса намењеног здравству могућа је фазна изградња новог или реконструкција постојећег објекта са максималним индексом заузетости планираног комплекса до 40% и максималне спратности до П+1+Пк, с тим да се у I фази реализације не условљава формирање јединствене парцеле. Главни улаз у комплекс планирати из Пролетерске улице, како се не би додатно оптерећивала Улица царице Милице.

За комплекс амбуланте Футог се препоручује израда урбанистичког пројекта.

**8.1.4. Породично становање****Услови за формирање грађевинске парцеле**

- постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела;
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања регулационих ширина улица и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења;
- све парцеле морају имати излаз на јавну површину;

- минимална површина парцеле намењене породичном становању је 400 m<sup>2</sup>, а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12 m (препоручује се 15 m), уз дозвољену толеранцију до 10%;
- препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 600 m<sup>2</sup>, а да ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

#### Услови за изградњу објеката:

- на свакој парцели планира се један стамбени објекат у оквиру кога је могуће формирати до три независне јединице у објекту (свака пословна јединица замењује једну стамбену);
- планирани објекти се могу градити као слободностојећи, на међусобној удаљености у свему према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 50/11);
- објекти се постављају на грађевинску линију удаљену 5 m од регулационе линије, изузев објеката на парцелама уз три новопланиране улице управне на Улицу Марка Перичина Камењара, које су мање дубине од 15 m и где се објекат, услед мале дубине парцеле, може градити и на мањој удаљености од наведене;
- индекс заузетости за парцеле површине до 600 m<sup>2</sup> је 40%. Ако је површина парцеле већа од 600 m<sup>2</sup> индекс заузетости је до 30%, а за парцеле веће површине од 1000 m<sup>2</sup> примењује се индекс заузетости од 30%, али на 1000 m<sup>2</sup>;
- спратност стамбених објеката је максимално П+1+Пк, са максималном висином до 12 m до слемена објеката;
- подрумске и сутеренске етаже се услед високог нивоа подземних вода не препоручују. Уколико инвеститор гради сутеренску или подрумску етажу, обавезно мора применити све мере заштите од подземних вода;
- приземља објеката могу се користити за локале или пословни простор;
- дозвољава се и изградња само пословног објекта на парцели. У овом случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи или као анекс уз стамбени објекат;
- у породичном стамбеном објекту, његовом анексу или помоћном објекту на парцели могу се обављати искључиво делатности које не угрожавају становање на парцели или у окружењу;
- помоћни и други објекти на парцели су приземни;
- паркирање или гаражирање возила мора се обезбедити на парцели за сопствене потребе;
- уколико се на парцели реализују пословни садржаји, за обезбеђење паркирања возила примењују се критеријуми који важе за породично становање са пословањем;
- парцеле се могу оградавати;
- постојећи објекти породичног становања се могу доградити или надоградити, дозвољава се промена

намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање свих критеријума који су прописани за планиране објекте породичног становања;

- унутар намене породичног становања могућа је реализација и садржаја као што су социјалне и образовне установе, као и здравствене установе (мање амбуланте).

#### 8.2. 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 изградњи 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. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

План је утврдио две просторне целине у оквиру којих се планирају следеће намене: породично становање, општеградски центар (са породичним и вишепородичним становањем), јавне службе (средњошколски дом, амбуланта), верски објекат.

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

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом. Комунално опремање ће се извршити прикључењем на изграђену или планом предвиђену водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу. Изузетно, комунално опремање се може решити на следећи начин:

У зонама породичног становања снабдевање водом може се решити преко бушених бунара на парцели корисника, уколико бунарима захваћена вода квалитативно и квантитативно задовољава потребе корисника. Уколико не постоји могућност прикључења на канализациону мрежу, одвођење отпадних вода решити преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника. Снабдевање топлотном енергијом, такође, се може решити употребом алтернативних и обновљивих извора енергије (соларни колектори, топлотне пумпе, употреба брикета, пелета итд.), као и локалних топлотних извора (сопствене котларнице које користе енергенте који не утичу штетно на животну средину).

У зонама пословања са вишепородичним становањем и јавним службама (средњошколски дом, амбуланта), као и за комплекс верског објекта, прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће испуњавати највише стандарде у енергетској сертификацији зграда, односно који ће имати таква техничко-технолошка решења

која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

## 10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

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

План детаљне регулације линијског центра дуж Улице царице Милице 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 урбанизам 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 царице Милице 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: 35-149/2010-I  
28. март 2014. године  
НОВИ САД

*Председник*  
Проф. др Сениша Севић, с.р.

