



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVII - Број 42

НОВИ САД, 28. септембар 2018.

примерак 340,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

#### 917

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, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XL седници од 28. септембра 2018. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ШАФАРИКОВЕ, ЈЕВРЕЈСКЕ И УСПЕНСКЕ У НОВОМ САДУ

#### 1. УВОД

План детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду (у даљем тексту: план), обухвата простор у централном простору града који највећим делом припада Катастарској општини Нови Сад I, а својим крајњим југоисточним ободом налази се у оквиру граница Катастарске општине Нови Сад II.

Простор између наведених улица чине два градска блока међусобно подељена Улицом Павла Папа. С обзиром на позицију у централном градском језгру, и на различите фазе у изградњи града које приказују, оба блока у обухвату плана садрже објекте са извесном историјском вредношћу те их је, као део градителске баштине, потребно сачувати и реконструисати.

Истовремено, у блоковима које обухвата план, постоје објекти незадовољавајућег квалитета које је потребно заменити.

План обухвата површину од 1,46 ha.

#### 1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 3/17).

Плански основ за израду плана је План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16 82/16), (у даљем тексту: План генералне регулације) којим је, за простор два градска блока између улица Шафа-

рикове, Јеврејске и Успенске, утврђена обавеза израде плана детаљне регулације. Планом генералне регулације је за предметни простор дефинисана намена општеградског центра, јавне гараже и саобраћајних површина. Планом се прецизно дефинише намена простора, коридори саобраћајне, водне и енергетске инфраструктуре као и правила по којима се уређује простор и граде објекти.

#### 1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је преиспитивање правила уређења, грађења и заштите простора дефинисаних важећим планом детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 42/06), а у складу са смерницама које су утврђене Планом генералне регулације.

Правила уређења и правила грађења утврђена су на основу анализе постојеће урбанистичке документације, теренских истраживања, услова и програма јавних комуналних предузећа и осталих институција, конкурсног решења за изградњу гараже (мај 2008. године) које је обавезујуће при дефинисању правила уређења и грађења, као и на основу усклађивања са захтевима и потребама корисника обухваћеног простора.

План ће нарочито артикулисати вредности и потенцијале простора ужег градског центра, и пружити задовољавајући оквир за боље функционисање постојећих, и примерену намену и функционисање планираних садржаја.

#### 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Планом је обухваћено грађевинско подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I и Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе утврђена је тачка на пресеку осовина Шафарикове улице и Улице Стефана Стефановића, тј. осовинска тачка број 3589 у КО Нови Сад I. Даље, граница скреће у правцу истока и преко осовинске тачке број 9641 долази до осовине Успенске улице, затим скреће ка југоистоку, прати осовину Успенске улице, прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 3140 на пресеку са осовином Јеврејске улице. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати осовину Јеврејске улице до пресека са осовином Шафарикове улице, тј. до осовинске тачке број 3882, затим скреће ка северу, прати осовину Шафарикове улице, прелази у КО Нови Сад I и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе плана.

Планом је обухваћено 1,46 ha.

### 3. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ПРОСТОРА И ПОДЕЛА НА ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ

Простор у обухвату плана чине два градска блока међусобно подељена Улицом Павла Папа.

Блок који се налази северно од Улице Павла Папа (у даљем тексту: блок 1), ограничен је улицама Шафариковом, Успенском, Јеврејском и Павла Папа, и има нето површину 0,33 ха. Блок јужно од Улице Павла Папа (у даљем тексту: блок 2) ограничен је улицама Шафариковом, Павла Папа и Јеврејском, и има нето површину 0,41 ха.

У блоку 1 планира се претежно пословна намена простора. Објекти који се задржавају су стамбени објекат у Улици Павла Папа број 2 и објекат Хотела "Центар". Гаража у блоку 1 планира се као вишеспратна јавна гаража великог капацитета са приступом из Шафарикове улице и Улице Павла Папа. Поред јавне гараже у блоку 1 планира се и пословни објекат у северном делу простора, уз регулацију Успенске улице.

Намена простора у блоку 2 је пословно - стамбена. Овај блок се планира као простор реконструкције и замене појединачних дотрајалих објеката. Нови објекти планирају се као пословни, стамбени или као објекти комбиноване намене, ако на графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације“ у размери 1:1000, није стриктно дефинисано.

### 4. КОНЦЕПТ УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Квалитет објеката на подручју блока 1 махом је незадовољавајући, па је неопходна замена скоро целокупне физичке структуре и реконструкција блока. Изузетак представља стамбена зграда на парцели број 10144 КО Нови Сад I (Павла Папа број 2) која ће се задржати и санирати у постојећем габариту. Спратност овог објекта из прве половине XX века дефинисана је као П+3(4/5), тако што су четврти и пети спрат повучени у односу на основну раван фасаде. Максимална допуштена спратност новог објекта планираног у блоку 1 одређена је према овом објекту на спратност до П+3 (4). У складу са планским (конкурсним решењем), на углу улице Успенске и Павла Папа, реализован је објекат Хотела "Центар".

Јавна гаража планира се на површинама јавне намене у северозападном делу блока 1, спратности По/Су+П+4, у складу са конкурсним решењем у оквиру кога је дефинисано и архитектонско решење хотела.

Условљава се реализација планираних садржаја у складу са конкурсним решењем и правилима из овог плана.

Блок 2 карактеришу објекти бољег квалитета у односу на северни блок, тако да се постојећи објекти по правилу задржавају и реконструишу. Замена објеката планира се на углу Шафарикове и Улице Павла Папа, у Шафариковој улици број 4, и на делу парцеле 10150 КО Нови Сад I.

За објекат у Јеврејској улици број 6, утврђен је алтернативни режим изградње, по истеку статуса претходне заштите и могућност изградње новог објекта.

Нови објекти који се интерполују у постојећу изграђену структуру, у највећој мери се планирају на садашњим регулационо - грађевинским линијама и имају максималну спратност П+3+Пк, а у складу са непосредним суседима. Приликом изградње нових објеката потребно је водити рачуна о калканским отворима постојећих објеката на суседним

парцелама, како не би дошло до затварања прозорских отвора који су изведени у складу са планом.

Паркирање возила за потребе корисника нових објеката мора се обезбедити изван јавних саобраћајних површина, на грађевинским парцелама, у зони приземља и/или подземних етажа. Потребно је обезбедити паркинге за укупан број планираних стамбених односно пословних јединица у објекту, у складу са нормативом. Број подземних етажа се не ограничава.

Објекти у блоку 2, планирани уз Шафарикову улицу наспрам Хришћанске реформаторске цркве, својом висином прате висину кровног венца постојећег објекта на парцели број 10149 КО Нови Сад I.

У југоисточном делу, блок 2 излази на Јеврејску улицу, фреквентну градску саобраћајницу која је на предметном простору сужена регулацијом низа објеката под заштитом. Како би се обезбедило комотније и безбедније коришћење пешачке стазе, бициклистичка стаза се не планира на овом делу Јеврејске улице, са парне стране.

### 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Бруто површина обухвата плана	1,46 ха.
Нето површина обухвата плана	0,75 ха.

#### Биланс површина

Табела број 1. Површине јавних намена

Намена:	Површина (ха):	Учешће у укупном простору:
улице	0,71	48,63 %
јавна гаража	0,21	14,38 %
заједничка блоковска површина	0,02	1,4 %
<b>Укупно површине јавне намене:</b>	<b>0,94</b>	<b>64,4%</b>

Табела број 2. Површине осталих намена

Намена:	Површина (ха):	Учешће у укупном простору:
Пословна намена	0,16	10,96%
Стамбена – пословно/стамбена намена	0,36	24,64%
<b>Укупно површине осталих намена:</b>	<b>0,52</b>	<b>35,6</b>

### 6. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

#### 6.1. Правила уређења јавних површина

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле повр-

шина јавне намене, према графичком приказу "План регулације површине јавне намене" у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцеле број 10146 и делови парцела бр. 10140/2, 10141, 10142, 10147, 10587/1, 10588 у КО Нови Сад I и делови парцела бр. : 7732/1, 7734/1 у КО Нови Сад II;
- јавна блоковска површина: део парцеле број 10150 у КО Нови Сад I;
- гаража: целе парцеле бр. 10140/1, 10143 и делови парцела бр. 10140/2, 10142, 10144, 10587/1 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План регулације површина јавне намене" у Р 1:1000, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине улица или у односу на постојеће границе парцела и постојеће објекте. Осовине улица дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

## 6.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом има надморску висину од 78.50 m – 79.20 m, и пада од истока ка запада. У висинском погледу простор је уређен. Нивелете коловоза саобраћајница су са минималним подужним нагибом испод 1.0%. Нивелете заштитних тротоара око планираних објеката прилагођене су постојећем терену.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

## 7. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

### 7.1. Саобраћајна инфраструктура

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

- са запада Шафариковом улицом,
- са истока Успенском улицом,
- са југа Јеврејском улицом.

Улице Јеврејска и Успенска део су основне саобраћајне мреже града, а део Шафарикове улице (од Јеврејске улице до Улице Стефана Стефановића) и Улица Павла Папа, припадају делу секундарне саобраћајне мреже.

На обухваћеном простору, одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја је отежано, јер не постоје изграђене бициклистичке стазе, а постојећи тротоари у улицама Јеврејска, Шафарикова и Павла Папа су недовољне ширине.

Овај простор добро је повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, јер се дуж улица Јеврејске, Успенске и Шафарикове, пружају трасе великог броја градских и приградских линија.

На обухваћеном простору евидентан је недостатак паркинг места за станаре и кориснике пословних садржаја. Узрок томе је недостатак расположивог простора и велике потребе за паркирањем, због атрактивности које нуди центар града.

У циљу подизања квалитета одвијања свих видова саобраћаја, планирају се следеће интервенције са саобраћајној мрежи:

- проширење источне регулације Шафарикове улице (од Улице Павла Папа до Улице Стефана Стефановића), чиме ће се омогућити изградња тротоара ширине 2,5m и зеленило са дрворедом;
- изградња бициклистичке стазе, аутобуске нише и тротоара у западном делу регулације Успенске улице;
- изградња јавне паркинг гараже у блоку између Шафарикове, Успенске и Улице Павла Папа. Капацитет једне етаже ове гараже је приближно 70 паркинг места за путничке аутомобиле;
- укидање постојећег аутобуског терминала у Шафариковој улици, на чијем простору се планирају тротоари, бициклистичка стаза, зелени сквер и делом јавна паркинг гаража;
- на углу Успенске и Јеврејске улице, планира се изградња подземног пешачко - бициклистичког пролаза, испод постојећег пешачких прелаза наведених улица. Изградњом подземног пролаза повећала би се безбедност пешака и бициклиста, а уједно би се повећао капацитет и пропусна моћ раскрснице улица Јеврејске, Успенске и Булевара Михајла Пупина и
- проширење регулације Улице Павла Папа, на делу улице планираних угаоних објеката.

### Паркирање и гаражирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, за објекте свих намена по правилу обезбеђују се простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно за ванстамбене садржаје на следећи начин:

- 1) административна установа - једно ПМ на 70 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 2) трговина на мало - једно ПМ на 100 m<sup>2</sup> корисног простора;
- 3) угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- 4) хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета.

У графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 и у карактеристичним попречним профилима улица, приказани су технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

### 7.2. Водна инфраструктура

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже која функционише у склопу водоводне система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа реализована је у улицама Јеврејској и Успенској са профилима Ø 300 mm. Секундарна водоводна мрежа профила Ø 150 mm изграђена је у Улици Павла Папа, док је у Шафариковој улици реализован водовод профила Ø 100 mm.

Постојећа водоводна мрежа планом се задржава у потпуности, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и измештања у профилу улице, а у складу са планираним распоредом инсталација.

У Успенској улици планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm, са повезивањем на постојећу мрежу.

Планира се повезивање секундарне водоводне мреже у јединствен прстен, чиме се стварају бољи хидраулички услови за функционисање мреже.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа, а све у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Постојећа примарна канализациона мрежа реализована је у Шафариковој улици са профилем Ø 800 mm, у Јеврејској улици са профилем 135/90 cm, док је у Успенској улици изграђена канализациона мрежа профила Ø 600 mm, а у Улици Павла Папа, профила Ø 500 mm.

Постојећа канализациона мрежа планом се задржава у потпуности уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, као и измештања у профилу улице.

У Јеврејској улици планира се реконструкција канализационе мреже. Примарна мрежа биће профила 1200 mm, а секундарна профила 200 mm и 250 mm.

Положај и капацитети постојеће и планиране мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре“ у размери 1:1000.

## 7.3. Енергетска инфраструктура

### Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање потрошача биће будућа трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Центар" која ће се изградити на месту садашње ТС 35/10 kV "Центар". Од ове ТС ће полазити 20 kV мрежа до постојеће ТС 20/0,4 kV "Шафарикова" и планиране трансформаторске станице. Од ових ТС ће полазити мрежа јавне расвете и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

Део подручја у стамбеним зонама и зонама пословања је покривен електроенергетском мрежом, а планирана изградња на новим просторима имплицираће потребу за додатним капацитетима. До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, а у случају потреба за већом ангажованом снагом изградити нову трансформаторску станицу. Нову ТС градити у оквиру јавне гараже која је планирана у оквиру плана, а будућа 20 kV мрежа ће се градити подземно. Тачан положај ТС у оквиру гараже ће се одредити у даљој пројектној документацији. Нове ТС се могу градити и на парцелама свих намена, у складу са законском и техничком регулативом и

према условима надлежног дистрибутера. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта, уз адекватне мере заштите. Трансформаторској станици потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m (и висине минимално 3,5m у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Планирана електроенергетска мрежа ће се градити подземно, а све инсталације које пролазе испод зоне изградње планираних објеката је потребно изместити, уз сагласност и услове власника инсталација.

На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације јавног осветљења.

### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје је предвиђено да буде на топлификационој систему града Новог Сада.

Топлотни капацитети на топлани (ТО) Исток и ТО Север задовољавају потребе конзума на подручју обухваћеном планом. У Улици Павла Папа постоји изграђена вреловодна мрежа. Изградњом прикључака од постојеће мреже до планираних објеката обезбедиће се квалитетна испорука топлотне енергије за грејање.

Оставља се могућност постојећим и планираним објектима да се делом снабдевају топлотном енергијом и из обновљивих извора енергије.

### Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

### Соларна енергија

*Пасивни соларни системи* – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

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

- постојећи и планирани објекти– на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних панела и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.).

### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у врху загревања или хлађења објеката. У случају ископа

бунара (осим за физичка лица) потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

#### 7.4. 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, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела (LED и сл.);
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, Тромб-Мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

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.

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

#### 7.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање система електронских комуникација у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализоване мреже. Улични кабинети се могу постављати на осталом земљишту, у објектима и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности.

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

Планира се и изградња приводних каблова и Wi-Fi приступних тачака, као и постављање система за видео-надзор, у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.) и у оквиру осталих површина (на објектима).

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

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правила и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Не очекује се веће проширење мреже електронских комуникација у изграђеним зонама на овом подручју.

#### 8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

Постојећи дрворед липе дуж западне стране Успенске улице потребно је задржати и допунити упражњена места са садницама исте врсте. Допуна са још једним редом декоративног (црвенолисног) дрвећа, треба да представља потез линијског зеленила, уз доминантну пешачку комуникацију. Дрвеће ће бити засађено у отворе у бетону са обликованим металним решеткама које су у нивоу тротоара.

Осим јавног зеленила, потребно је предвидети садњу дрвећа и поставку озелењених жардинијера на поплочаним платоима. Вегетација на овим површинама треба да буде декоративна различитих форми, облика и боје лишћа и плодова. Слободни простори уз објекте могу се формирати и у виду малих атрактивних места за одмор (урбани целови).

У источном делу простора где Улица Павла Папа излази на Јеврејску улицу потребно је формирати мањи урбани џеп са декоративним дрвећем у отворима у бетону, које би се повезало са линијским зеленилом дуж Успенске улице.

У склопу јавне блоковске површине могуће је формирање зеленог зида, тј. зелене фасаде. Позитивна улога зелене фасаде огледа се у терморегулацији објеката, смањењу загађености ваздуха и штетних утицаја буке.

На северном делу изнад планиране гараже „зелено острво“ треба попунити са декоративном вегетацијом (декоративним формама листопадног дрвећа и цветајућег шибља), такође треба предложити урбану опрему (мобилицу) и остале елементе који ће допринети оплемењавању амбијента (фонтане, споменици, и сл.).

Поред озелењавања површина јавне намене, у северном делу простора планирана је вишеспратна гаража са равним кровом где је могућа примена кровног врта, вертикално озелењених зидова.

На планираном објекту гараже предлаже се формирање кровног врта интензивног или полуинтензивног типа.

При формирању полуинтензивних зелених кровова постављају се травнате површине, користе се неке врсте перена (трајница) и украсне траве. Осим естетске, функција ове врсте озелењавања односи се и на могућност непосредног коришћења зеленог крова. Овакав тип зеленог крова захтева одржавање и у неким случајевима поставку инсталација и дренажних система. Дебљина слоја супстрата потребног за овај тип зеленог крова износи 15-30 см. Површинска маса оптерећења без биљака износи 170-500 kg/m<sup>2</sup>.

Најважнија ствар у вези са изградњом кровног врта јесте очување стабилности крова (самим тим и објекта) и структуре испод врта. Могућности које пружа кровна конструкција у великој мери намеће и тип озелењавања.

Сваки кровни врт мора да има дренажни слој за одвођење вишка воде. Одвођење вишка воде на овим системима је обезбеђено кроз поставку дренажног слоја целом површином крова.

Једна од многих позитивних страна кровних вртова је то што се природи враћа део одузет изградњом објеката и саобраћајница. Доприносе побољшању одрживих карактеристика бројних аспеката грађења, међу којима су уштеда енергије и воде, еколошка равнотежа изграђене средине, квалитет непосредног окружења итд.

## 9. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

### 9.1. Мере очувања природних добара

Према условима Покрајинског завода за заштиту природе, на подручју које је у границама плана детаљне регулације, не постоје заштићена природна добра.

Приликом формирања система јавног зеленила, инститира се на забрани коришћења инвазивних врста биљака које угрожавају природне екосистеме и аутохтоне врсте.

Приликом извођења радова на изградњи и реконструкцији објеката и инфраструктуре, сва пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Мини-

старству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећења или крађе.

### 9.2. Мере очувања културних добара

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (у даљем тексту: Завод) прописао је опште мере заштите за објекте у подручју обухвата овог плана који су на списку објеката од значаја за очување градитељског наслеђа. Реч је о следећим објектима:

- Јеврејска улица бр: 2, 4, 6, 8, 10 (парцеле у КО Нови Сад I бр: 10150, 10151/2, 10152, 10153, 10154);
- Шафарикова улица број 6 (парцела број 10149 КО Нови Сад I).

Наведени објекти се не смеју оштетити или уништити, без сагласности мењати изглед, својства или намену. Елементе урбане опреме потребно је постављати према условима и мерама техничке заштите и уз сагласност надлежног завода.

Посебне мере заштите:

- очување затечене урбане матрице и поштовање постојећег начина изградње;
- очување изворног габарита, основних вредности конструктивног склопа и примењених материјала;
- очување или рестаурација изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и укупног ликовног израза;
- допуштено је осавременавање објекта у циљу ревитализације.

Објекат у Јеврејској улици број 6, (парцела број 10152 КО Нови Сад I), 09. децембра 2016. године евидентиран је као непокретност која ужива претходну заштиту.

### Археолошке мере заштите простора

У документацији надлежног завода до данас нема евидентираних налаза са археолошким садржајем у обухвату плана, нити су овде вршена археолошка истраживања. Предметни простор се налази у непосредној близини Старог језгра у Новом Саду и ареалу познатих локалитета са археолошким садржајем, због чега спада у зону потенцијалних археолошких локалитета.

Услови и мере заштите простора:

- приликом извођења радова на изградњи и реконструкцији објеката и инфраструктуре, потребна је контрола земљаних радова и археолошки надзор,
- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или остатке некропола, потребно је без одлагања зауставити даље радове, оставити налазе у положају у којем су нађени и обавестити надлежни завод.

## 10. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Мере и услови заштите животне средине утврђени су на основу стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради

побољшања квалитета и стандарда живота, решавања проблема паркирања на предметном простору и стварања система јавног зеленила.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан 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, 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), осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

На простору у обухвату плана не налазе се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину, а полутанти аерозагађења и интензитет комуналне буке се не прате.

Услови и мере за заштиту ваздуха од загађивања подразумевају контролу емисије, успостављање мерних места за праћење аерозагађења, а у складу са резултатима мерења, ограничавање емисије загађујућих материја до дозвољених граница, регулисањем режима саобраћаја и озелењавањем слободних простора.

Праћење и контрола квалитета ваздуха на простору у обухвату плана, обављаће се у складу са Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и другим важећим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Посебну пажњу треба посветити проблему заштите од буке. Присуство буке се може решити на више начина - применом одговарајућих изолационих, апсорбционих, техничких и организационих мера, укључујући и мере регулације.

Обухваћено подручје потребно је обогатити зеленилом које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменили простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи визуелни утисак простора.

Заштита вода на обухваћеном простору оствариће се у складу са:

- Законом о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11 - УС и 14/16)
- Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10 и 14/16),
- Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14),
- Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12), и другом важећом законском регулативом која регулише ову област.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг, манипулативне површине) и отпадне воде од чишћења и прања објеката, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистим бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у канализацију, околне површине, риголе и др.

Санитарно-фекалне отпадне воде одводиће се у јавну канализациону мрежу.

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада ("Службени гласник РС", број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије ("Службени гласник РС", број 98/10) и др.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Ове површине морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

## 11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ДРУГИХ НЕСРЕЋА

### Заштита од земљотреса и поплава

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је усклађивање 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) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара 8о MCS скале.

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

### Заштита од пожара

Ради заштите од пожара и експлозија, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Сви постојећи и планирани приступни путеви и платои уз објекте, морају бити димензионисани тако да обезбеде

несметан приступ и маневрисање противпожарних возила, и након непланираних околности као што су рушење објеката, неисправне инсталације и слично.

## Објекти за заштиту становништва

Мере заштите становништва од елементарних непогода и других несрећа подразумевају склањање људи, материјалних и културних добара планирањем склоништа и других заштитних објеката.

На простору у обухвату плана нема постојећих јавних склоништа, али се у суседном блоку (Српско народно позориште) налазе два склоништа отпорности од 300 и 400 КРа и укупног капацитета око 500 људи.

Уколико се граде објекти намењени пословању, просторије испод нивоа терена потребно је ојачати и прилагодити склањању, према условима надлежног министарства.

При изградњи стамбених објеката, над подрумским просторијама обавезно је градити ојачану таваницу која може да издржи урушавање објекта.

## 12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 12.1. Правила за формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинских парцела дефинисани су на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000

### 12.2. Правила уређења и грађења за реализацију планираних намена

## БЛОК 1

За планирану јавну гаражу и пословни објекат у блоку 1 обавезујуће је победничко решење са спроведеног архитектонско-урбанистичког конкурса на основу ког је реализован и објекат Хотела "Центар" на углу Успенске и Улице Павла Папа, а са којим планирани објекти чине једну архитектонску целину.

Јавна гаража између Успенске, Шафарикове и Улице Павла Папа, планира се на површини од око 2100 м<sup>2</sup>, као објекат са око 350 стандардних паркинг места распоређених на 5-6 корисних етажа. Простор за јавну гаражу планира се на месту постојећих дотрајалих објеката у северном и северозападном делу блока, и на делу јавне саобраћајне површина намењене аутобуској окретници која се према плану измешта.

Грађевинска линија приземља објекта јавне гараже, уз Улицу Павла Папа, повлачи се ка унутрашњости парцеле на начин како је представљено на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". Овим повлачењем формира се простор за озелењавање односно осветљавање објекта, чиме се увећава квалитет уређења.

Раван кров јавне гараже може бити уређен као простор за стационарање возила, као озелењени кровни врт, или као простор за спортске терене.

Организација гараже у графичком приказу је оквирна па, у складу са тим, и положај улаза и излаза, што се може прилагодити потребама функције а у сврху што рационалнијег коришћења. Евентуално померање улаза и излаза, мора се планирати тако да не ремети саобраћајне и пешачке токове.

Пословни објекат у Успенској улици, планиран између објекта будуће јавне гараже и постојећег објекта хотела "Центар", (на парцели број 10144 КО Нови Сад I), је спратности П+З(4), са равним кровом. Препоручује се намена у функцији гараже. Како парцела нема услова за формирање колског приступа, изградња објекта условљава се реализацијом јавне гараже.

На калканском зиду према парцели јавне гараже, могуће је планирати отворе са високим парепетом (изнад висине 1.6 m).

У оквиру дефинисане зоне изградње планираног пословног објекта, при изради пројекта могуће је незнатно повлачење дворишне грађевинске линије планираног објекта, тако да се омогући мало повећање атријума.

## БЛОК 2

Интерполацијом планираних објеката у постојећу урбану структуру блока 2, потребно је побољшати општи квалитет простора. Допуштена је употреба савремених грађевинских материјала, како би се постигао квалитет у ликовности нових објеката и нагласила различитост од објеката из ранијих градитељских периода. Истовремено, потребно је тежити архитектонским решењима која ће се успешно уклапати у окружење и допринети амбијенталној вредности централног градског подручја.

На графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" приказане су зоне изградње планираних објеката. Регулационе и грађевинске линије у блоку 2 највећим делом остају непромењене.

На углу Шафарикове и Улице Павла Папа, планира се проширење регулације ка парцели број 10147 КО Нови Сад I.

Уколико се на парцели број 10147 КО Нови Сад I планира стамбена намена, објекат се реализује са унутрашњим двориштем и са зоном изградње која је представљена на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". У случају пословне намене, може се планирати заузетост парцеле до 100%. Код изградње овог објекта није дозвољено подизање висине ради наглашавања угла.

Објекти у Шафариковој улици на парцелама бр. 10147 и 10153 КО Нови Сад I, висински се усаглашавају са висином венца постојећег објекта на парцели број 10149 КО Нови Сад I, а планирана спратност је П+2+Пк. Висина венца реперног објекта на броју 6 у Шафариковој улици је сса 10.80 m.

У северозападном делу парцеле број 10150 КО Нови Сад I планира се формирање грађевинске парцеле за изградњу пословног, стамбеног, или објекта комбиноване намене.

Обавезна намена приземља је пословна. За приступ парцели обавезна је изградња пасажа ширине 4 m. Максимална ширина тракта је 16m, изузев у зони пасажа (видети графички приказ).



С обзиром да је због потреба изградње нових садржаја планирана изградња трафо станице, због ограничених просторних могућности, обавезна је изградња трафо станице у габариту планираног објекта. Позицију трафо станице дефинисати тако да буде у унутрашњости објекта, да не ремети архитектуру уличне фасаде.

Југоисточну фасаду, ка јавној блоковској површини, због близине суседних садржаја, планирати са високопарпетним отворима (1.8 m), односно са непрозирним стаклом.

Четврту повучену етажу пројектовати са пуном спратном висином, повучену од ободних фасадних равни за сса 1.5 m. Максимални хоризонтални габарит завршне пете повучене етаже мора бити повучен од основне грађевинске линије објекта минимум 3m према улици и јавној блоковској површини, односно у линији пасажа, према парцели број 10148 КО Нови Сад I. Такође, при изради пројекта за нови објекат мора се водити рачуна да се обезбеди приватност постојећег објекта, који на препустима ка југоистоку има отворе, а све у складу са одговарајућим правилником (пуна фасада, високи парапет, или посебни начини обликовања). Укупна спратност планираног објекта је По+П+3+4пов.+5пов. са равним или плитким лименим кровом сакривеним иза атике.

Испод целе планиране парцеле, обавезна је изградња подземне гараже. Не ограничава се број подземних етажа, у сврху обезбеђења адекватног броја паркинг места, у складу са нормативима.

Изградњом подземне гараже не сме се пореметити постојећа нивелација терена.

На преосталом делу парцеле број 10150 задржава се постојећи објекат у Јеврејској улици број 2, уз могућност реконструкције и промене намене, а преостали слободни део парцеле, планира се као јавна блоковска површина.

За приземни објекат у Јеврејској улици број 6 (парцела број 10152 КО Нови Сад I), у току израде плана, од надлежног Завода за заштиту споменика културе пристигли су услови заштите којима се предметни објекат евидентира као непокретност која ужива претходну заштиту (објављено у листу "Дневник" 09.12.2016.). Режим заштите подразумева очување изворног габарита, својстава и намене објекта.

За парцелу број 10152 КО Нови Сад I прописује се алтернативни режим у случају да се не утврди заштита и то:

- грађевинска парцела планираног објекта формира се могућим обједињавањем парцеле број 10152 са парцелом број 10153, уз корекцију регулације на делу парцеле број 10152, или као независна грађевинска парцела;
- у случају обједињавања парцела, планира се изградња новог објекта у складу са графичким приказом, уз поштовање правила из овог плана утврђених по катастарским парцелама;
- на делу грађевинске парцеле уз Јеврејску улицу (катастарска парцела број 10152) планира се изградња објекта пословне намене, спратности П+3+Пк, до висине кровних венаца суседних објеката (h = сса12.60 - сса12.90 m);
- улична регулационо-грађевинска линија формира се спајањем крајњих тачака грађевинских линија двају суседних објеката (Јеврејска улица 4 и 8);

- при пројектовању фасаде новог објекта, обавезан услов је да се комплетна фасада постојећег објекта у идентичном облику понови у свим архитектонским детаљима. Централну фигуру анђела обавезно је планирати на истом месту на атици фасаде;

- обавезна је изградња пешачког пасажа за приступ парцели, али није могуће формирати колски прилаз, он се планира из Шафарикове улице;

- на делу грађевинске парцеле ка Шафариковој улици (катастарска парцела број 10153) планира се изградња објекта на постојећој регулационој линији, спратности По+П+2+Пк, висине венца као код реперног објекта на броју 6 у Шафариковој улици, сса 10.80 m;

- обавезна је изградња колског пасажа за прилаз парцели. Обавезна намена приземља на овом тракту је пословање, а на вишим спратовима могуће је становање;

- у средишњем делу парцеле планирају се пословни садржаји;

- унутарблоковске фасаде дела објекта, планирају се без отвора на граници са суседном парцелом, или са прозорским отворима високих парапета (1.8 m), на удаљености минимум 2.5 m од суседне парцеле;

- испод целе планиране парцеле, обавезна је изградња подземне гараже, са прилазом из Шафарикове улице. Не ограничава се број подземних етажа, у сврху обезбеђења адекватног броја паркинг места, у складу са нормативима;

- за реализацију планираног алтернативног режима изградње, обавезно је прибављање конзерваторских услова.

У случају изградње на појединачним парцелама, анекс у средишњем делу парцеле (спратности По+П-По+П+2) се не планира, а реализација објекта у Јеврејској улици број 6 (парцела број 10152) условљава се обезбеђењем права службености пролаза преко парцеле број 10153 (Шафарикова број 4), ради прилаза гаражи, с обзиром да се овој парцели не може обезбедити колски приступ из Јеврејске улице. У овом случају обавезна је изградња подземне гараже на обе парцеле. Планирана намена на парцели број 10152 је пословна, а на парцели број 10153 обавезно је пословање у приземљу, а на вишим спратовима могуће је становање.

У југоисточном делу блока 2, на месту где је Јеврејска улица сужена, оставља се могућност планирања пешачког пролаза – колнаде кроз приземља објекта (од броја 2 до 10), на начин да се грађевинска линија приземља помери до 3 m ка унутрашњости блока. Реализација пешачке колнаде је могућа под условом да се након истека рока предвиђеног за претходну заштиту објекта у Јеврејској бр. 6, исти не прогласи за културно добро, сагласно члану 29. став 4. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС" бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон).

С обзиром на специфичности конструктивног система у коме су предметни објекти својевремено грађени, приликом градње колнаде, нарочиту пажњу потребно је посветити адекватној замени носећих елемената који се нађу на траси планираног пролаза. Архитектура објекта након реконструкције би, у смислу распореда приземних уличних портала, морала остати непромењена.

Формирањем пешачког пролаза обезбедиће се могућност за проширење коловоза, издвајање бициклистичке стазе

и безбеднији услови за пешачка кретања у овом делу Јеврејске улице.

Код реализације планираних објеката у блоку 2 неопходно је максимално искористити расположиве потенцијале парцеле за решавање мирујућег саобраћаја уз поштовање норматива да се за један стан, односно за 70 m<sup>2</sup> корисне површине пословног простора, планира једно паркинг место. За решавање паркирања код нових објеката, планирана је изградња подземних гаража, у складу са графичким приказом "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације". Приликом изградње подземне гараже испод целе парцеле, на делу изван основног габарита објекта, кров подземне гараже потребно је усагласити са нивелетом терена. Приступ унутрашњости парцеле остварује се колским пасажима минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Уколико димензије парцела нису подесне за смештање колских рампи, приступ подземним етажама могуће је регулисати уградњом ауто лифтова.

Дворишта објеката испод којих не постоје подземне гараже, потребно је у што већем проценту озеленити. Повећање процента зелених површина могуће је остварити и озелењавањем дворишних фасаде, коришћењем декоративних пузавица као и формирањем вертикалних вртова.

Приземну етажу планираних објеката у блоку 2, пројектовати искључиво као етажу ванстамбених садржаја - са пословним просторима. Висина приземне етаже је око 4 m и са максималном висином пода до 0.20 m изнад коте тротоара. Савладавање висинске разлике приземља и тротоара обавезно се решава на парцели корисника.

Код планираних објеката, терасе и фасадни препусти са уличне стране нису допуштени. Могуће је планирати елементе пластике до 50 cm на уличним и дворишним фасадама. На дворишним фасадама објеката допуштене су лође у оквиру планираног габарита.

Планом се у блоку 2 предвиђа изградња косих кровова нагиба до 30°, равних или плитких (лимом покривених) кровова малих нагиба (до 10%), у складу са окружењем. Мансардни кровови нису дозвољени.

Поштујући преовлађујуће карактеристике амбијента препоручује се изградња косих кровних конструкција без назитка или са назитком максималне висине 0,5 m. Код објеката са косим кровом, простор у оквиру волумена кровне конструкције могуће је користити искључиво као једну корисну етажу.

Није дозвољено подизање назитка у сврху привођења намени.

Осветљавање поткровне етаже ка улици планира се искључиво преко прозора у равни кровне конструкције док је са дворишне стране могућа примена вертикално постављених прозора на максимално 50% дужине фасаде. Вертикални кровни прозори повлаче се од равни планиране грађевинске линије објекта тако да се могу користити на адекватан начин.

Могуће је повлачење поткровне етаже у односу на основну раван уличне фасаде, чиме би биле формиране кровне терасе, у оквиру волумена конструкције косог крова.

Код равних кровова и плитких кровова нагиба до 10%, последња етажа мора бити повучена за минимум 1.5 m у односу на уличну фасаду-фасаде објекта.

## Правила уређења и грађења за постојеће објекте у блоковима 1 и 2

Објекти који су у графичком приказу дефинисани као постојећи, задржавају се уз могућност реконструкције, промене намене и привођења намени поткровља (уколико имају таван), уз очување габарита и елемената архитектуре. Осветљење поткровних етажа планира се као за нове објекте.

Код објеката са равним кровом могућа је санација/реконструкција постојећег равног крова, или изградња косог, благог нагиба, сакривеног иза атике.

### 12.3. Правила за опремање простора инфраструктуром

#### 12.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Приликом изградње саобраћајних површина мора се поштовати Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206 који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На укрштањима колских прилаза постојећим и планираним објектима и тротоара, односно бициклическе стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклическа стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста, у односу на возила која се крећу овим саобраћајницама.

На укрштањима тротоара и бициклических стаза, партерним уређењем указати на предност пешака.

Препорука је да се тротоари изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Бициклическа стаза треба да буде двосмерна, тј. минималне ширине 2m и физички одвојена од друског саобраћаја (препоручује се да се физички одвајају и од пешачког саобраћаја уколико постоје просторни услови). Бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Приликом израде пројектне документације могуће су блаже корекције трасе тротоара и бициклических стаза од решења приказаном у графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 и карактеристичним попречним профилима улица, уколико управљач јавним површинама то захтева, а за то постоје специфични разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре и сл.). Овакве интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

У графичком приказу оквирно је учртана локација улаза и излаза планираног подземног пешачко - бициклическог пролаза, на углу Успенске и Јеврејске улице.

Оставља се могућност за формирање топле везе између јавне паркинг гараже у Шафариковој улици и планираног подземног пролаза.

На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за бицикле (иако нису уцртани у графичким приказима).

На делу Улице Павла Папа (од улаза - излаза у планирану гаражу, ка осовинској тачки број 9653) у истом нивоу извести површине намењене кретању моторних возила, пешака и бицикала, а у оквиру партерног уређења означити трасу намењена возилима за приступ постојећим и планираним гаражама у оквиру објеката као и возилима хитних служби (у складу са графичким приказом "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000).

### Услови за паркинг гараже

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити "Парвилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије" ("Службени лист СЦГ" број 31/05).

У оквиру сваке гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за различите врсте паркирања.

У оквиру паркинг гаража, обавезно је организовати и обележити паркинге за бицикле и мотоцикле.

Могуће је организовати паркирање на кровној етажи планиране јавне паркинг гараже.

Број подземних етажа гараже се не ограничава.

Фазна реализација јавне паркинг гараже није планирана, из разлога обезбеђења адекватне функције велике гараже, технологије самог процеса, као и услова обликовања просторних из конкурсног решења.

Положај приступа гаражи и планираним објектима приказан је на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Планом се оставља могућност корекције броја и положаја наведених приступа у смислу повољније организације, с тим да је на Успенску улицу могућ само један излаз из планиране јавне паркинг гараже.

### 12.3.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

#### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагати у зони јавне површине, између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зеленом појасу једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7

до 1,0 m, а вертикално растојање водоводне мреже од других инсталација и објеката инфраструктуре 0,5 m.

Задате вредности су растојања од спољне ивице новог цевовода до спољне ивице инсталација и објеката инфраструктуре.

Уколико није могуће испоштовати тражене услове пројектом предвидети одговарајућу заштиту инсталација водовода.

Није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи од 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Дубина укопавања водоводних цеви износи 1,2-1,5 m мерено од коте терена, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода

На проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m од сваке стране.

На траси новог дистрибутивног водовода предвидети одговарајући број хидраната у свему према важећим прописима. Предност дати уградњи надземних хидраната.

#### Водоводни прикључци

Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод.

Прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем.

Пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта која мора бити лоцирана уз регулациону линију према уличној водоводној мрежи са које се даје прикључак.

Код изградње пословних објеката површине преко 150m<sup>2</sup> код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm.

Код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објеката пречником максимално DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm.

Уколико се планира обједињена водоводна мрежа хидрантске и санитарне воде потребно је на прикључку уградити комбинован водомер.

Извођење прикључка водовода, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

### Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагају у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано или обострано уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је  $\varnothing$  250 mm, а опште канализације  $\varnothing$  300 mm.

Трасе опште и фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Минимално хоризонтално растојање од других инсталација и објеката инфраструктуре је од 0,7 до 1,0 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објекта износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката.

Сви објекти за сакупљање и третман отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,3 m, мерено од горње ивице цеви (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода.

На траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахова на прописаном растојању од 160-200 DN, а максимум 50,0 m.

### Канализациони прикључци

Прикључак на канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту.

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће "Водовод и канализација", а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 8/11-исправка, 38/11, 13/14 и 59/16) и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације ("Службени лист Града Новог Сада", број 13/94).

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена.

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm.

Ревизионо окно лоцира се у парцели корисника на 0,5 m од регулационе линије парцеле.

Прикључење подрумских и сутеренских просторија, на канализациони систем дозвољава се само преко аутономног постројења препумпавањем.

За решавање одвода употребљених вода поступити по Одлуци о санитарно-техничким условима за испуштање

отпадних вода у јавну канализацију („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 17/93, 3/94, 10/01 и 47/06 - др. одлука).

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина као и воде од прања и одржавања тих површина (пре-такачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лаких течности и тек потом испуштати у реципијент.

Санитарно-фекалне отпадне воде могу се без пречишћавања испуштати у јавну канализациону мрежу, уз поштовање услова и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Извођење прикључка канализације, као и његова реконструкција су у надлежности Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

### 12.3.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре

#### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране трансформаторске станице или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од ЕПС Дистрибуција, огранак "Електродистрибуција Нови Сад".

#### Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Прикључење објеката у систем решити изградњом прикључка на постојећу или планирану вреловодну мрежу. Детаљније услове за прикључење прибавити од ЈКП "Новосадска топлана".

#### Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади или унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

### 12.4. Услови приступачности

Приликом планирања простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовања објеката (објеката за јавно коришћење, пословних објеката

и др.) потребно је примењивати "Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама" ("Службени гласник РС" број 22/15). Применом стандарда о приступачности се обезбеђује несметано кретање свих људи, а нарочито деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом. Стандарди се примењују приликом издавања локацијских услова за изградњу.

Такође, потребно је примењивати стандарде SRPS U.A9. 201-206, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада" број 21/12) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

### 13. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ

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

С обзиром на намену планираних садржаја на овом простору, њихове капацитете, те потребе за комуналном инфраструктуром, као и карактеристике простора на којима се планирају, неопходан услов за реализацију ових садржаја је системско опремање комуналном инфраструктуром. Ово подразумева прикључење на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термoeнергетску мрежу.

### 14. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине ..... А3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације ..... 1:1000
3. План регулације површина јавне намене ..... 1: 1000
4. План водне инфраструктуре ..... 1: 1000
5. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација ..... 1: 1000
6. План зелених површина ..... 1: 1000
7. Синхрон план ..... 1: 1000

План детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка, које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

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

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

План детаљне регулације блокова између улица Шафарикове, Јеврејске и Успенске у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернет стране [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације блокова око Српског народног позоришта у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 42/06).

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: 35-245/2017-I  
28. септембар 2018. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Здравко Јелушић, с.р.**

