



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXXVII - Број 55

НОВИ САД, 15. децембар 2018.

примерак 450,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

1139

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14 и 83/18) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XLIV седници, од 14. децембра 2018. године доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКОВА ОКО УЛИЦЕ ВОЈВОДЕ БОЈОВИЋА У НОВОМ САДУ

#### 1. УВОД

План детаљне регулације блокова око Улице војводе Бојовића у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата простор између Булевара краља Петра I и улица: Кисачке, Војводе Бојовића, Јована Суботића, Житног трга и Краљевића Марка.

Подручје које је обухваћено планом налази се у непосредној близини старог градског језгра. Својим положајем, наменама и садржајима, градитељским наслеђем и урбанистичким карактеристикама представља значајан део грађевинског подручја Новог Сада. Подручје обухвата различито изграђене и формиране просторе организоване на принципима затворених блокова различитих врста, углавном правилних, које указују на планске интервенције настале током развоја и раста града.

Концепција уређења простора задржава у највећем делу основну намену утврђену важећом планском документацијом, као и намене које су реализоване у складу са важећом планском документацијом.

Значајне промене су планирање јавне гараже у Улици војводе Шупљикца, у циљу решавања проблема паркирања, који је евидентан на овом простору, проширење појединих регулација уз главне градске саобраћајнице, као и утврђивање свих параметара за израду урбанистичког пројекта комплекса за културне и образовне делатности, на простору некадашњег војног комплекса у Улици војводе Бојовића.

Простор је инфраструктурно опремљен, а планом се дефинише сва потребна инфраструктура и услови за реализацију према планираним капацитетима.

План обухвата 19,12 ha.

#### 1.1. Правни и плански основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације блокова око Улице војводе Бојовића у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XXII седници, 30. јуна 2017. године, а објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада”, број 32/17.

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 и 50/17) (у даљем тексту: План генералне регулације). Планом генералне регулације за простор који је обухваћен планом дефинисане су намене: вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2+Пк до П+4+Пк, породично и вишепородично становање мањих густина насељености, спратности П до П+1+Пк, општеградски и линијски центри, Центар за социјални рад Града Новог Сада, образовање (комплекс основне школе) и здравствена установа. Као зоне заштите амбијента, са објектима породичног или вишепородичног становања мањих густина, спратности П до П+1+Пк, истичу се делови улица Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића.

Простор који је обухваћен овим планом је Планом генералне регулације утврђен као део грађевинског подручја Новог Сада, уз обавезу израде плана детаљне регулације. Делом План генералне регулације, а делом плана детаљне регулације су основ за реализацију на парцелама број 9812/1, Улица Лукијана Мушицког 12 – измена број 15 и парцелама бр. 6998, 6999 и 7000, Улица војводе Шупљикца 13-15 – измена број 16.

План генералне регулације утврдио је правила усмеравајућег карактера за израду плана детаљне регулације.

#### 1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са условима утврђеним Планом генералне регулације, као и имплементација планских решења датих за појединачне локалитете у Плану генералне регулације.

Планом ће се дефинисати параметри тако да се оптимизује могућност реализације решења и створе услови за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење

простора. Имајући у виду проблем с паркирањем и недостатак паркинг места, планом ће се утврдити локација за изградњу паркинг гараже и дефинисати параметри за изградњу исте.

План садржати нарочито: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе и грађевинске линије, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

## 2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

План обухвата грађевинско подручје у Катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја плана утврђена је тачка на пресеку осовине Кисачке улице и Улице Јована Суботића. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Јована Суботића до пресека са управним правцем повученим из тромеђе парцела бр. 10563 (Улица Скопљанска), 10562 (Улица Јована Суботића) и 9771. Од ове тачке граница скреће ка западу и прати претходно описан управни правац и јужну границу парцеле број 10563 (Улица Скопљанска) до пресека са планираном регулационом линијом. Даље скреће ка југу, прати источну планирану регулациону линију Улице Вука Караџића до пресека са северном границом парцеле број 9777. Од те тачке граница скреће ка истоку, прати северну границу парцеле број 9777 до тромеђе парцела бр. 9777, 9772 и 9778. Од ове тачке граница иде ка југу и прати источну границу парцела бр. 9777 и 9775 до тромеђе парцела бр. 9774, 9775 и 10569 (Улица војводе Бојовића). Од ове тачке граница пресеца пут управним правцем у односу на осовину Улице војводе Бојовића, затим граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице војводе Бојовића, а затим осовину Житног трга и долази до тачке на пресеку са осовином Улице краљевића Марка. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину Улице краљевића Марка и долази до тачке на пресеку са осовином планиране улице. Даље граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране улице и долази до тачке на пресеку са осовином Кисачке улице. Од ове тачке граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Кисачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе плана.

План обухвата 19,12 ha.

## 3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Обухваћено подручје карактерише изузетан положај у односу на саобраћајну мрежу града и објекте инфраструктуре, непосредна близина старог градског центра, као и нових линијских општеградских центара. Подручје обухвата различито изграђене и формиране просторе организоване на принципима затворених блокова различитих врста, углавном правилних, које указују на планске интервенције настале током развоја и раста града. Улична мрежа је формирана у различитим временским условима. База данашњег рас-

тера улица је формирана током XIX века. На затеченој урбаној матрици уочавају се планске интервенције, мрежу улица сачињава релативно правилан ортогонални систем блокова, на који се наслања један од најстаријих улазних праваца у град са севера, односно Кисачка улица.

### 3.1. Концепција уређења простора

На концепцију уређења простора утицала су правила уређења усмеравајућег карактера за планиране намене дефинисане Планом генералне регулације, пристигли услови надлежних предузећа, издата урбанистичка документација, затим препознате вредности простора и грађевинског фонда, као и преовлађујућа постојећа намена.

У последњој деценији XX века почео је нови процес у урбаној обнови овог простора. Урбана обнова, чији процес је у току, обухвата обнову мрежа инфраструктуре, модернизацију и координацију јавног и мирујућег саобраћаја, уређење јавних површина, али и физичку обнову грађевинског фонда. Односно, урбана обнова овог простора подразумева и рушење постојећих грађевинских објеката и подизање нових уз поштовање постојеће урбане матрице. То значи да долази до промене интензитета коришћења и најчешће, промене намене дате парцеле грађевинског земљишта, уз одређена проширења регулација саобраћајне површине.

Концепција уређења простора који је обухваћен планом, базира се пре свега на принципу континуитета са основном наменом и правилима уређења и грађења простора утврђеним Планом генералне регулације и важећом планском документацијом. Концепција уређења простора подразумева реконструкцију и урбану обнову простора (замену породичних стамбених објеката вишепородичним стамбеним, стамбено – пословним или пословним објектима) у складу са савременим потребама и наменама, уз задржавање урбане матрице, морфологије (облика и величине) парцеле, и очување стеченог милеа изграђене средине и амбијената предметног простора, који су од изузетне вредности за град и који су евидентирани као добро које ужива претходну заштиту.

Простор који је обухваћен планом чине урбани блокови који су јасно дефинисани постојећом саобраћајном матрицом, која се задржава. Блокови се разликују по величини и структури, док су намена и постојећи и планирани начини изградње, који у већем делу подразумевају ивичну изградњу на парцели и изградњу у низу, слични. Објекти се углавном планирају у непрекинутом низу а прекинути су на контакту различитих намена и планираних спратности.

Подручје које је обухваћено планом је већим делом намењено становању, које подразумева вишепородично становање средњих густина насељености, спратности П+2+Пк до П+4+Пк и породично и вишепородично становање мањих густина насељености, спратности П до П+1+Пк. У оквиру зона намењених становању, ванстамбени садржаји се планирају најчешће у приземљима стамбених објеката. Могуће је планирати објекте који су у целини намењени пословању или паркинг гаражама.

Вишепородично становање планира се у секундарним улицама у унутрашњем делу подручја, док се у делу улица Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића планира задржавање традиционалног становања и очување вредних амбијената и објеката који су препо-

знати као историјска, културна и урбанистичка вредност града. У већем обиму, овај градски простор је изграђен полуатријумским објектима у низу на регулационој линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта, односно објектима градске архитектуре индивидуалних стамбених објеката. Целина „Дела Улице Лукијана Мушицког“ евидентирана је 12.10.2016. године као добро које ужива претходну заштиту.

Општеградски и линијски центри планирају се уз примарне саобраћајнице: Булевар краља Петра I и улице Кисачку, Суботичку, Војводе Бојовића и Житни трг. У оквиру центра, осим намене становања, планира се и учешће различитих ванстамбених садржаја, као што су пословни објекти, објекти трговинског и угоститељског карактера, објекти културе, образовања, објекти јавних служби. У оквиру зоне центра планира се изградња вишепородичних стамбених објеката, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк до П+5+Пк.

Уз Улицу војводе Бојовића налази се комплекс бивше касарне, за коју се планира намена у оквиру културних или образовних делатности (културни или мултимедијални центар, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.), а све у складу са потребама Града.

На подручју који је обухваћен планом од објеката јавних служби планирају се комплекси намењени основној школи, здравственој установи и Центру за социјални рад Града Новог Сада.

### **3.2. Подела на урбанистичке целине и намена земљишта**

Планом се усваја намена површина дефинисана Планом генералне регулације који уводи намене различитог карактера које се међусобно прожимају.

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, на грађевинском подручју које је обухваћено планом издваја се пет урбанистичких целина. У графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине“ у Р 1:2500, дате су за сваку урбанистичку целину намена простора у оквиру одређених зона.

Објекти који су плански реализовани у претходном периоду планом се задржавају, а положај и морфологија планираних објеката су условљени и прилагођени постојећим објектима, који су реализовани на основу претходних планских решења.

#### **3.2.1. Урбанистичка целина 1**

Урбанистичка целина 1 обухвата простор између Булевара краља Петра I и улица Војводе Шупљикца, Ђурђа Бранковића и Краљевића Марка, и има површину око 4,13 ха. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар, здравствена установа (комплекс Дома здравља „Јован Јовановић Змај“) и комплекс Центра за социјални рад Града Новог Сада уз градску главну саобраћајницу Булевар краља Петра I, и вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз градске сабирне саобраћајнице.

На делу парцеле број 4568/1 и парцелама бр. 4553/1 и 4552/1 планира се уређена јавна површина, која може да буде уређена као озелењена површина или партерно уређен сквер.

#### **3.2.2. Урбанистичка целина 2**

Урбанистичка целина 2 обухвата простор између Житног трга и улица Краљевића Марка, Ђурђа Бранковића и зоне заштите амбијента, и има површину око 5,45 ха. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу Житни трг и комплекс основне школе (Основна школа „Иво Лола Рибар“), паркинг гаража и вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз градске сабирне саобраћајнице.

У оквиру линијског центра планира се изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+3+Пк, уз обавезно пословање у приземљу у делу објекта који је оријентисан ка главној градској саобраћајници. Проширење регулације саобраћајне површине планира се на парцелама уз део Житног трга број 12-14.

За делове парцела бр. 6998, 6999 и 7000 (Улица војводе Шупљикца 13-15) на којима се планира изградња стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката, спратности П+2+Пк основ за реализацију је делом План генералне регулације, који је дефинисао максималне зоне изградње, намену и спратност, а делом план детаљне регулације, на основу којег се примењују остала правила уређења и грађења.

С обзиром на то да је у оквиру простора који је обухваћен планом евидентиран проблем с паркирањем и недостатак паркинг места, планира се изградња паркинг гараже уз Улицу војводе Шупљикца, спратности Су+П+3+зелени кров, капацитета 36 паркинг места по етажи.

У оквиру ове целине налази се локалитет за који је, пре изградње инфраструктуре, реконструкције и изградње нових објеката, обавезно претходно заштитно археолошко истраживање.

У оквиру ове целине налази се део „Локалитета број 51“, на којем су приликом заштитних археолошких истраживања 2015. године евидентирани остаци нововековне некрополе, односно остаци Светојованског гробља и насеобински остаци из позносредњовековног о нововековног периода Града.

#### **3.2.3. Урбанистичка целина 3**

Урбанистичка целина 3 обухвата простор између улица: Архимандрита Јована Рајића, Војводе Шупљикца, Кисачке и зоне заштите амбијента, и има површину око 3,69 ха. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градску главну саобраћајницу Кисачку улицу, вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз улице Војводе Шупљикца и Лукијана Мушицког, и породично или вишепородично становање мањих густина, спратности П до П+1+Пк уз Улицу Архимандрита Јована Рајића.

#### **3.2.4. Урбанистичка целина 4**

Урбанистичка целина 4 обухвата простор уз улице: Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића. Граница целине поклапа се са границом зоне заштите амбијента, и има површину око 3,33 ха. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: породично или вишепородично становање мањих густина, спратности П до П+1+Пк и комплекс са културним и образовним делатностима у оквиру општеградског и линијског центра.

Целина „Дела Улице Лукијана Мушицког“ евидентирана је 12. октобра 2016. године као непокретно добро под претходном заштитом. У делу улица Лукијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића планира се задржавање традиционалног породичног становања и очување вредних амбијената и објеката који су препознати као историјска, културна и урбанистичка вредност града. У већем обиму, овај градски простор је изграђен полуатријумским објектима у низу на грађевинској линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта, односно објектима градске архитектуре индивидуалних стамбених објеката.

Комплекс са наменама у оквиру културних и образовних делатности планира се на некадашњој локацији комплекса касарне између улица: Војводе Бојовића, Вука Караџића и Лукијана Мушицког. Комплекс се задржава у постојећим границама. Објекти у комплексу су у добром и стабилном стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених на самом почетку XX века. Објекти су од значаја за градитељско наслеђе, а планом се задржава постојећа вертикална и хоризонтална регулација. Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта, којим ће се детаљније дефинисати правила уређења и грађења, као и будућа намена простора, у складу са потребама Града. С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се намена у оквиру културних и образовних делатности као нпр. културни или мултимедијални центар, простори за аудио-визуелне перформансе, ликовне и занатске радионице, атељеи, галерија, филмски центар и сл.

### 3.2.5. Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 обухвата простор између улица: Кисачке, Јована Суботића, Војводе Бојовића и Вука Караџића, и има површину око 2,54 ha. Намене које се планирају у оквиру ове целине су: линијски центар уз градске главне саобраћајнице, вишепородично становање средњих густина, спратности П+2+Пк до П+4+Пк уз Улицу Вука Караџића и уређена јавна површина (озелењена површина или сквер) уз Кисачку улицу.

У оквиру линијског центра реализована је већина објеката, који се задржавају. Значајна промена у односу на претходно планско решење је проширење регулације саобраћајне површине на углу улица Кисачке и Јована Суботића, а које се планира у циљу реализације бициклистичке стазе и проширења тротоара.

На простору некадашњег комплекса "Фајтов млин" реализована је реконструкција постојећег објекта, спратности П+3 на углу улица Кисачке и Вука Караџића. Објекат има пословну намену. С обзиром на то да реконструисани објекат и планирани вишепородични стамбени објекат у оквиру овог комплекса представљају засебне целине, на овој локацији формираће се две засебне парцеле.

На делу парцеле број 9792/3 планира се уређена јавна површина, тзв „урбани џел“, који може да буде уређен као озелењена површина или партерно уређен сквер. На делу парцеле број 9791/1 планира се колско - пешачки приступ на новоформиране грађевинске парцеле у намени линијског центра.

### Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи намена површина

Намене површина	површина (ha)	(%)
породично становање (П до П+1+Пк)	0,29	1,52
породично или вишепородично становање мањих густина (П до П+1+Пк)	1,19	6,22
вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк до П+4+Пк)	6,13	32,06
линијски центри (П+3+Пк до П+5+Пк, изузетно више)	4,42	23,12
комплекс са културним и образовним делатностима	1,02	5,35
паркинг гаража	0,12	0,62
уређена јавна површина	0,10	0,52
комплекс здравствене установе	0,93	4,86
комплекс основне школе	0,50	2,61
комплекс Центра за социјални рад Града Новог Сада	0,90	4,71
трансформаторске станице	0,06	0,31
саобраћајне површине	3,46	18,10
<b>грађевинско подручје обухваћено планом</b>	<b>19,12</b>	<b>100,00</b>



Табела: Нумерички показатељи планираног стања

Број просторне целине	Површина		Површина под стамбено-пословним или пословним објектима m <sup>2</sup>	Развијена површина стамбених, стамбено-пословних или пословних објеката m <sup>2</sup>	Број станова ком	Број становника			Површина под објектима јавних намена m <sup>2</sup>	Развијена површина под објектима јавних намена m <sup>2</sup>	Површина под приземним гаражама m <sup>2</sup>	Индекс изграђености нето	Индекс заузетости нето %
	Нето (ha)	Бруто (ha)				Укупно ком	Стан/ha нето ком	Стан/ha бруто ком					
1	3.10	4.13	6.477,12	31.482.10	400	1080	348	261	4.148,34	11.929,90	-	1,40	34,27
2	4.12	5.45	16.842,25	81.736,37	1.046	2.824	685	518	2.735,25	8.498,00	1.416,83	2,22	50,95
3	3.01	3.67	13.299,66	69.528,75	885	2.389	793	650	-	-	798,44	2,30	46,83
4	2.86	3.33	9.718,27	18.278,50	130	351	123	106	4.080,00	9.100,00	-	0,95	48,24
5	1.48	2.54	7.217,49	38.699,55	415	1120	756	440	-	-	528,79	2,65	52,33
<b>УКУПНО</b>	<b>14.57</b>	<b>19.12</b>	<b>53.554,79</b>	<b>239.725,27</b>	<b>2.876</b>	<b>7.765</b>	<b>533</b>	<b>406</b>	<b>10.963,59</b>	<b>29.527,90</b>	<b>2.744,06</b>	<b>1.87</b>	<b>46,16</b>

### 3.3. План регулације површина јавне намене са нивелацијом

#### 3.3.1. 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 Р 1 : 1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 4552/2, 4553/2, 4554/2, 4566/3, 4567/4, 4568/6, 4569/2, 4570/2, 4571/2, 4573/2, 4579/2, 4583/2, 4584/2, 4585/2, 4586/2, 4590/2, 4595/2, 4597/2, 4599/2, 4601/2, 4603/2, 6993/2, 6994/2, 6995/2, 7001/2, 7003/2, 7006/2, 7008/2, 8927/1, 8929/2, 8950/2, 8961/2, 8962/2, 8963/2, 8966/2, 8973/2, 8974/2, 9776/3, 9785/3, 9791/4, 9792/8, 9792/9, 9835/2, 10435, 10436, 10563, 10564, 10565, 10566/1 и делови парцела бр. 4544/3, 4545/3, 4555/2, 4556, 4557/2, 4558/2, 4559/2, 4560/1, 4562/1, 4563/1, 4564/1, 4565/1, 4568/7, 4571/1, 4575, 4577, 4581, 4582, 4587, 4588, 4592, 4594/1, 4605/1, 4605/2, 4608, 6973, 6974, 6975/1, 6983, 6996, 6998, 6999, 7005/2, 7005/3, 7010, 7011, 7012, 7013, 8926, 8930, 8931, 8932/1, 8932/2, 8954, 8955, 8956, 8957, 8958, 8959, 8960/2, 8960/3, 8964, 8967, 8968, 8969, 8970, 9778, 9779, 9780, 9781, 9782, 9784/2, 9788/1, 9788/9, 9788/10, 9791/1, 9792/3, 9826, 10434/1, 10434/2, 10437, 10438/1, 10439/1, 10439/2, 10445/2, 10521/1, 10561/1, 10562, 10567, 10568, 10569;
- основна школа: целе парцеле бр. 6952, 6953, 6954 и делови парцела бр. 6955, 10439/2;
- здравствена установа: целе парцеле бр. 4565/2, 4566/2, 4567/2, 4567/3, 4568/2, 4568/8, 4568/9, 4594/2, 4594/3, 4596/1, 4600/2, 4600/3, 4602/2, 4602/3, 4604/1, 4604/2, 4604/3, 4607;
- центар за социјални рад: целе парцеле бр. 4554/1, 4555/1, 4568/3, 4568/4, 4568/5, 4572, 4574, 4576/2, 4578/2, 4586/3, 4589/1, 4589/2, 4591/1, 4591/2, 4593/2 и делови парцела бр. 4580/2, 4587, 4588, 4593/1, 4568/1;
- паркинг гаража: цела парцела број 7005/1 и делови парцела бр. 7005/2, 7005/3;
- уређена јавна површина: целе парцеле бр. 4552/1, 4553/1 и делови парцела бр. 9792/3 и 4568/1;
- трансформаторска станица: целе парцеле бр. 6959/2, 8934/2, 9819/2 и делови парцела бр. 4580/2, 6979, 7003/1, 8933, 8946, 8974/1, 8994, 9783, 9790/1, 9790/5, 9804, 9819/1, 9837.

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

#### 3.3.2. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.00 м до 79.20 м. Нагиб нивелете саобраћајница је испод 1%. Постојеће саобраћајнице се задржавају са

нивелетама коловоза које се не мењају. Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполована kota,
- нагиб нивелете.

Kota заштитног тротоара око планираних објеката одредиће се у односу на нивелету саобраћајница. У случају изградње гараже испод целе парцеле, на делу изван габарита објекта према улици, испоштовати нивелету терена.

### 3.4. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

#### 3.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Обухваћени простор је примарном саобраћајном мрежом добро повезан са осталим деловима града и то:

- Булеваром краља Петра I са северозапада,
- Кисачком улицом са североисточне стране,
- Улицом Јована Суботића са источне стране и
- Улицом војводе Бојовића са јужне стране.

Овим улицама се одвија и јавни градски превоз. Дуж Булевара краља Петра I постоји изведена бициклистичка стаза која би требало да се у планском периоду употпуни са бициклистичким стазама дуж Кисачке улице и евентуално Улице војводе Бојовића што би била једна од значајних интервенција у простору. Остале улице у обухвату плана чине секундарну уличну мрежу које су у највећем делу изведене.

Овај део града формиран је у време када се нису могли претпоставити савремени захтеви саобраћаја и комуналне инфраструктуре, тако да попречни профили улица имају релативно мале и променљиве ширине од 10 до 16 м, изузев Улице Јована Цвијића која има ширину од 18 м до 20 м. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

У саобраћајном смислу, паркирање је највећи проблем на обухваћеном подручју јер је изражен недостатак паркинг места. Паркирање се у највећем делу обухваћеног подручја обавља улично.

Скромни захтеви моторизованог саобраћаја унутар простора обухваћеног планом не захтевају измене у систему уличне мреже, промене у трасама и њихово проширење, изузев мањих корекција у неким деловима и отварања нових деоница ради функционалнијег одвијања саобраћаја. Планирано саобраћајно решење се у највећем делу ослања на постојећу мрежу саобраћајница.

Регулационе линије су формиране тако да у највећој могућој мери поштују постојећу парцелацију. На деловима траса где овај принцип формирања регулационе линије не обезбеђује потребну минималну ширину или прегледност раскрснице, врши се препарцелација и припајање делова катастарских парцела јавној површини.

У одређеном броју улица треба извршити реконструкцију коловоза и тротоара, изградњу коловозног застора, а одводњавање саобраћајних површина извести преко затвореног канализационог система чиме ће се обезбедити квалитет живота и повећати безбедност у одвијању саобраћаја.

Планирају се следеће значајније интервенције на постојећој саобраћајној мрежи:

- изградња бициклическе стазе дуж Кисачке улице са проширењем раскрснице Кисачке улице и улице Јована Суботића,
- изградња бициклическе стазе дуж Житног трга,
- изградња паркинг гараже за јавно коришћене у Улици војводе Шупљикца 7,
- изградња недостајућих тротоара,
- изградња недостајућих уличних паркинг места.

На овај начин ће се омогућити опслуживање планираних садржаја, а самим тим повећаће се приступачност и атрактивност ових делова града који су до сада били запостављени.

Саобраћајнице су дефинисане осовинским тачкама како је то дато у графичком прилогу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката” у Р 1 : 1000.

У графичком приказу број 3 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору, а самим тим и услови и начини за прикључење нових објеката на постојећу и планирану мрежу саобраћајница.

#### Мирјући саобраћај

Иако овај део града има створене услове за урбани развој и атрактивност због положаја у окружењу и има нерешен проблем паркирања путничких аутомобила. Реализацију планираних стамбених и пословних објеката мора да прати изградња саобраћајних површина и комуналне инфраструктуре, а нарочито паркинг простора. Планира се решавање овог проблема на више начина и то паркирањем у оквиру попречних профила улица, јавним паркиралиштима и индивидуалним гаражама и паркиралиштима на парцели. Паркирање возила за сопствене потребе власници објеката обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута а број паркинг места зависи од намене објеката.

На местима где то услови дозвољавају а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису учртани на графичком приказу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката” или у карактеристичном попречном профилу улица. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе (троугао прегледности), прибављена сагласност управљача пута за део где ће се изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Изградња гаража за јавно коришћење могуће је планирати на парцелама у оквиру намена вишепородично становање средњих густина и општеградски и линијски центри у складу са правилима уређења и грађења датим за изградњу гаража.

#### Бициклически и пешачки саобраћај

Бициклическе стазе у обухвату плана су реализоване само на Булевару краља Петра I. На осталим саобраћајницама бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бициклическог саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бициклических стаза иако ове саобраћајне површине нису учртане у графичком прилогу број 3 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

### **3.4.2. Водна инфраструктура**

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже које ће функционисати у склопу водоводног система Града Новог Сада.

У улицама Кисачкој и Јована Суботића постоји примарна водоводна мрежа профила Ø 300 mm, док је секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена у свим осталим улицама.

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

Положај и капацитети водоводне 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, које ће функционисати у склопу северног градског канализационог слива Града Новог Сада.

Канализациони колектори постоје на Булевару краља Петра I, у питању су два паралелна колектора профила 200/140 cm.

Примарна канализациона мрежа постоји у Улици Јована Суботића и профила је Ø 1000 mm.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим улицама са профилима од Ø 250 mm до Ø 500 mm.

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

Положај и капацитети канализационе мреже дати су у графичком приказу „План водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

### **3.5.3. Енергетска инфраструктура**

#### **3.5.3.1. Снабдевање електричном енергијом**

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање су будућа трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Центар” и ТС 110/35(20) kV „Нови Сад 4”. Од ових објеката ће полазити 20 kV мрежа до ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полази мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградити се потребан број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком прилогу „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација”, нове ТС се могу градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама 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. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу, која ће се градити подземно. Такође је потребно обезбедити службеност пролаза каблова до трансформаторских станица кроз пасаже и заједничке блоковске површине. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

Све електроенергетске објекте и инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од ЕПС „Дистрибуција”, огранак Електродистрибуција Нови Сад. Постојеће ТС у улицама Војводе Шупљикца и Лукијана Мушичког потребно је изместити на оближњу локацију унутар планираних блокова.

Такође, ТС на углу улица Кисачке и Јована Суботића, због изградње стамбено-пословног објекта, потребно је изместити уз услов да се обезбеди излазак вода према обе улице. Осим ове ТС потребно је изградити још једну ТС у оквиру будућег објекта у приземљу, а према Улици Кисачка, према Улици Јована Суботића или у делу објекта према приступној саобраћајници. Ова ТС ће служити искључиво за напајање предметног објекта. Када је уградња ТС планирана у оквиру стамбене зграде, просторију за смештај ТС потребно је на одговарајући начин изоловати од буке и јонизујућих зрачења, у складу са прописима. Стамбене просторије стана не могу се ограничити са просторијом у којој је смештена трансформаторска станица. Нову ТС је потребно изградити и у оквиру планираног комплекса објеката са културним и образовним делатностима. Тачна локација ове ТС ће бити одређена приликом израде урбанистичког пројекта. ТС је могуће изградити у дворишту објекта на месту уз планирану дистрибутивну ТС како би се избегли сви евентуални негативни утицаји ТС на сам објекат, као и задржавање потребне површине, организације и функционалности објекта.

Нову ТС изградити у оквиру планираног комплекса објеката са културним и образовним делатностима. Тачна локација ове ТС ће бити одређена приликом израде урбанистичког пројекта.

У попречним профилима свих улица планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

### 3.5.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлфикационог и гасификационог система.

Из топлфикационог система ће се снабдевати пословни комплекси, објекти општеградског центра, образовања и вишепородичног становања већих густина. Основни објекти за снабдевање биће топлане „Исток” и „Север”, од којих полази магистрална вреловодна мрежа ка подручју

обухваћеном планом. За снабдевање планираних објеката потребно је изградити вреловодне прикључке од постојеће и нове мреже. У случају да не постоје техничке могућности за пролаз кроз планиране трасе, вреловодна мрежа се може градити и испод коловоза. Топлане „Север” и „Исток” имају довољно капацитета да омогуће снабдевање свих будућих садржаја.

Из гасификационог система се могу снабдевати објекти породичног становања, објекти вишепородичног становања мањих густина и мањи пословни комплекси. Снабдевање из гасификационог система ће се вршити преко дистрибутивне мреже која је изграђена на овом подручју и која се снабдева из мерно-регулационе гасне станице „Подбара”. Не планира се веће проширење постојеће гасоводне мреже.

Оставља се могућност пословним комплексима да се снабдевају из локалних топлотних извора, уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину.

Све термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката или инфраструктуре је потребно изместити уз прибављање услова од надлежног дистрибутера.

### 3.5.3.3. 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 паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела.

#### (Хидро)геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, оне могу бити искључиво на парцели инвеститора. 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.

### 3.5.4. 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;
- 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 кровних вртова и зелених 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;
- постављати пуњаче за електричне аутомобиле на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

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.

За све јавне објекте је обавезно спровођење програма енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који садржи нарочито: планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др.)

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.

### 3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавременавање телекомуникационих чворишта 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, као и на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Уколико се постављају на јавној површини, потребно је да буду на постојећим или планираним трасама водова електронских комуникација. Удаљеност ових уређаја од укрштања путева треба да износи минимално 20m од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3m. 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).

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. Постојећу надземну мрежу потребно је демонтирати и изградити подземно. У попречним профелима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

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.

Подручје у обухвату плана покрива емисиона станица Црвени Чот, са координатама 45009'3.96"N 19042'40.02"E.

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 са микро-базним станицама мобилне телефоније се могу постављати у оквиру регулације површина јавне намене (на стубове јавне расвете, семафорске стубове и сл.), уз сагласност управљача јавним земљиштем и власника објекта на који се поставља (стуба);
- антенски системи са базним станицама 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 правилника 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.

### 3.6. План уређења зелених и слободних површина

Позитивни ефекти зеленила у оквиру неког подручја најбоље се манифестују уколико зеленило чини компактно и функционално повезану мрежу која прожима комплетан простор.

Од категорија јавног зеленила на простору у обухвату плана, најзаступљеније је улично зеленило. У складу са садржајима попречних профила, ширином улица и инфраструктурним садржајима треба планирати дрвореде и травнате траке. Поставку стабала треба ускладити и са улазима у објекте. Све постојеће дрвореде треба задржати, уз допуну и реконструкцију. Посебно се својим квалитетом истиче дрворед копривића у Улици Лукијана Мушицког, који је потребно у потпуности задржати и заштитити од грађевинских радова.

Висока листопадна вегетација планирана је уз јужне и западне фасаде, док растресите и пирамидалне листопадне и четинарске врсте треба применити уз северне и источне делове објеката. Значајну улогу има и високо шибље, као и пузавице које се могу користити у циљу вертикалног озелењавања објеката, забата и сл., тамо где није могуће спровести садњу стабала.

Помоћу хортикултурних елемената, визуелно и колоритно се усклађују елементи фасада, уређених партера и заступљене вегетације. Солитерна стабла треба да су засађена у отворе 2,5 м ширине који ће бити покривени металним прозачним плочама или делом слаганом коцком. Мање зелене површине формираће се, најчешће у виду декоративних озелењених жардињера или уређених партера, са густом ниском оградом и полеглим зимзеленим шибљем и цвећем.

Озелењавање слободних површина блокова изграђених по парцелама треба планирати на мин. 15% неизграђеног дела парцеле, што се нарочито односи на поставку вегетације према оградама суседних парцела.

Сва паркиралишта треба да се налазе, уколико распоред инфраструктурних инсталација то дозвољава, под широким крошњама високог листопадног дрвећа на растојању стабала 10 м (иза сваког четвртог паркинг места треба оставити простор за дрво).

У оквиру парцела породичног становања предлаже се формирање кућних вртова. Ови отворени зелени простори за одмор имају искључиво декоративну улогу.

Комплекс Основне школе "Иво Лола Рибар", уз постојеће квалитетно зеленило, нема широк простор за садњу нове вегетације. Највећи део површина потребно је реконструирати заменом квалитетнијим и дуговечнијим садним материјалом. При избору врста за реконструкцију зелених површина у оквиру школске установе водити рачуна да то не буду алергене врсте и врсте са бодљама и отровним плодовима.

Подизање зеленог заштитног појаса око Дома здравља је основа озелењавања овог простора. Појас треба формирати од групација листопадне и четинарске вегетације нарочито уз ограде породичних парцела. Уз планиране паркинге садити дрворедне саднице широких крошњи. Слободне просторе уредити групацијама декоративног дрвећа и шибља и партерним травњаком.

Слободни простори уз пословне објекте и општеградски центар, треба да су наглашени декоративном хортикултурном поставком (озелењене жардињере, солитерна стабла, цветни стубови и сл.) у комбинацији са партерним уређењем и одговарајућим урбаним мобилијаром.

### 3.7. Заштита градитељског наслеђа

На простору обухваћеном планом нема непокретних културних добара. Услови за заштиту градитељског наслеђа дефинисани су од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Они садрже преглед објеката од значаја за заштиту градитељског наслеђа, односно који уживају претходну заштиту, као и мере заштите простора. Већина ових објеката инкорпорирана је у план, осим објеката у Улици војводе Шупљикца бр. 1 (евидентниран 1991) и 2 (евидентниран 1993. године).

Према подацима надлежног завода за заштиту споменика културе, на подручју у обухвату плана налазе се следећа непокретна добра под претходном заштитом: Целина „Дела Улице Лукијана Мушицког“ на Роткварији у Новом Саду, евидентирана 12. октобра 2016. године – на основу члана 29. став 2. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон) и обухвата објекте и просторе на следећим адресама, односно катастарским парцелама:

- у Улици Лукијана Мушицког бр: 13 (парцела број 9820), 15 (парцела број 9821), 17 (парцела број 9822), 19 (парцела број 9823), 21 (парцела број 9824 и 9825), 23 (парцела број 9826), 25 (парцела број 9827), 29 (парцела број 8954), 31 (парцела број 8955), објекат касарне (парцела број 9814), 12 (парцеле бр. 9812 и 9813), 14 (парцеле бр. 9807/1, 9807/2, 9807/3, 9807/4 и 9805/5), 16 (парцела број 9806), 18 (парцела број 9821), 18 (парцела број 9803), 20 (парцела број 9802), 22 (парцела број 9801), 24 (парцела број 9800), 26 (парцела број 9877), 28 (парцела број 9821) и 30 (парцела број 8975);
- у Улици Архимандрита Јована Рајића бр: 1 (парцела број 9793), 3 (парцела број 9794), 5 (парцела број 9797), 7 (парцела број 9798), 9 (парцеле бр. 9799/1, 9799/2 и 9799/3), 11 (парцела број 9830), 13 (парцела број 9831), 12 (парцела број 8978), 14 (парцела број 8953);
- у Улици Вука Караџића бр: 23 (парцела број 8988), 25 и 27 (парцела број 8989), 29 (парцела број 8990), и 31 (парцела број 8991);
- део Улице Лукијана Мушицког (парцела 10567) од броја 13 (парцела број 9820) до броја 30 (парцела број 9875), те део Улице Архимандрита Јована Рајића (парцеле бр. 10565 и 10566) од броја 1 (парцела број 9793) до броја 13 (парцела број 9831).

#### 3.7.1. Мере заштите објеката од значаја за градитељско наслеђе

„Објекти и парцеле Целине, као и појединачни објекти, чувају се интегрално, а за све захвате на санацији, конзервацији и рестаурацији власници односно корисници објеката обраћају се Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада, који прописује конзерваторско-рестаураторске услове за спровођење мера техничке заштите. Након добијених услова, потребно је исходovati сагласност Завода на сву пројектно-техничку документацију.”

Мере заштите Целине „Дела Улице Лукијана Мушицког” су:

- очување свих основних елемената наслеђене урбане матрице;
- код објеката који се интегрално чувају дозвољено је активно коришћење таванског и подрумског простора,

као и санација, рестаурација наведених објеката са аутентичном архитектоником, композицијом и пластиком, у складу са са условима и мерама техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;

- очување целине у Улици Лукијана Мушицког, поред заштите вредних објеката, подразумева и заштиту затечене урбане матрице, парцелације, типологије изградње породичног становања, профила улице, вредног зеленила, односно свих обликовних и функционалних елемената који карактеришу предметну целину.

### 3.7.2. Заштита простора са аспекта археологије

„Унутар граница простора који је обухваћен планом налази се Локалитет број 51, на којем су приликом заштитних археолошких истраживања 2015. године евидентирани остаци из позносредњовековног и нововековног периода Града. Археолошким ископавањем истражен је део овог локалитета (1200 m<sup>2</sup>) на траси Житног трга, у дужини 150 m. Утврђено је да се остаци некрополе и насеља пружају ка југу и ка северу од истраженог узорка и да залазе испод данашње Светојованске улице и блока омеђеног улицама Војводе Шупљикца и Краљевића Марка (у правцу севера, на простор који се налази у обухвату плана).

Због непосредне близине старог градског језгра Новог Сада и познатих локалитета са археолошким садржајем и остацима материјалне културе из праисторијског, касно-античког, средњовековног периода и времена настајања нововековног Града, старих комуникација и историјских писаних извора, простор у обухвату предметног плана је зона потенцијалних локалитета са археолошким садржајем.”

#### Мере заштите простора са аспекта археологије

У зони Локалитета број 51 и зонама ван регистрованог локалитета, на подручју које је обухваћено планом, обавезан је археолошки - конзерваторски надзор приликом извођења земљаних радова на изградњи инфраструктуре и нових објеката.

У складу са одредбама чл. 7, 27, 109 - 112. Закона о културним добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 - др. закон и 99/11 - др. закон ), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, са надлежним институцијама заштите, врши заштитна археолошка истраживања, надзор и контролу земљаних радова на територији у својој надлежности.

Сви евидентирани и потенцијални археолошки локалитети и некрополе уживају заштиту као непокретна културна добра и од општег су интереса.

Ови услови морају бити саставни део пројектне документације. Потребно је да инвеститори изградње исходно мере техничке заштите и сагласности на пројектну документацију од надлежног завода за заштиту споменика културе.

### 3.8. Мере очувања природних добара

Према подацима надлежног завода за заштиту природе, на подручју у обухвату плана нема заштићених природних добара нити заштићених подручја.

#### Мере очувања природних вредности

Приликом извођења било каквих радова на терену обавезно је поштовање одредбе члана 99. Закона о заштити природе (“Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 91/10 – исправка и 14/16) према којој пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаaska, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

### 3.9. Инжењерско–геолошки и природни услови

#### Литолошка класификација и погодност терена за изградњу

Литолошку класификацију на простору у обухвату плана чини:

- преталожен лес; уништена лесна структура; повећан садржај песковите фракције; у односу на лес, кохезија смањена.

Заступљена категорија терена према погодности за изградњу:

- терен средње погодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,0-2,0 kg/cm<sup>2</sup>; могућа је градња лаких објеката, уобичајених конструкција.

#### Педолошка структура

Заступљени тип земљишта на простору у обухвату плана је алувијално земљиште (флувисол) – иловасто.

#### Сеизмичност

Сеизмичке карактеристике условљене су инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и др. факторима.

Према карти сеизмичке рејонизације подручје плана се налази у зони осмог степена MCS скале. Утврђен степен сеизмичког интензитета може се разликовати за +/-1° MCS што је потребно проверити истражним радовима.

#### Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе. Главне карактеристике овог типа климе су топла и сува лета са малом количином падавина, док су зиме хладне, са снежним падавинама. Пролећни и јесењи месеци су умерено топли и одликују се већом количином падавина.

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m<sup>2</sup> и децембар 58,5 mm/m<sup>2</sup>, и два минимума - март 35,3 mm/m<sup>2</sup> и септембар 33,4 mm/m<sup>2</sup>, при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m<sup>2</sup>.

Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра до маја. Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци и то од априла до октобра.

Релативна влажност ваздуха је у распону од 60-80% током целе године.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. Остали правци ветра нису посебно значајни. Јачина ветра је између 0,81-1,31 m/s.



### 3.10. Услови и мере заштите животне средине

Ради заштите воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, уређење простора и изградња планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, а мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 35/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС и 14/16), и осталим подзаконским актима, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора стварањем нових и побољшаних 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 животна (станована и пословања).

При изградњи објеката на простору у обухвату плана, 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, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину 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), односно у складу са важећим прописима коју регулишу ову област.

Пословни садржаји у зонама становања својом делатношћу не смеју да наруше квалитет животне средине у смислу аерозагађења, буке, производње отпадних материја, нарушавања услова паркирања и сл.

#### Заштита ваздуха

На простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентирани активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Велики извор аерозагађења је саобраћај, с обзиром да се на предметном простору налазе значајније саобраћајнице (Булевар краља Петра I, улице: Кисачка, Војводе Бојовића, Јована Суботића, Житни трг и Краљевића Марка). Озелењавањем и задржавањем постојећег зеленила дуж саобраћајница, унутар блокова вишепородичног становања и основне школе, знатно ће се побољшати микроклиматски услови овог простора.

Заштита ваздуха на посматраном простору ће се вршити 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 Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух из постројења за сагоревање („Службени гласник РС”, број 6/16), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

#### Заштита вода

Заштита вода оствариће се поштовањем следеће законске регулативе:

- Закона о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина и условно чисте технолошке воде (расхладне), чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања путем уређених испуста који су осигурани од ерозије, упуштати у затворену атмосферску канализацију.

За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (паркинзи, манипулативне површине), пре испуста у јавну атмосферску канализациону мрежу предвидети одговарајући контролисани прихват или предtretман на уређају за примарно пречишћавање. Издвојена уља и седимент из уређаја за предtretман уклонити на безбедан начин уз обезбеђење заштите површинских и подземних вода од загађења.

Санитарно-фекалне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), а у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

#### Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја. Земљиште треба контролисати у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, бр. 23/94), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

Једна од мера заштите земљишта јесте и спречавање одлагање отпада на места која нису намењена за ту намену. У складу са важећим прописима, приликом извођења радова, инвеститор је дужан да заједно са извођачима радова предузме све мере да не дође до нарушавања слојевите структуре земљишта, као и да води рачуна о геотехничким карактеристикама тла, статичким и конструктивним карактеристикама објекта.

#### Заштита од буке

Ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући монито-



ринг, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област, предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Сви корисници на простору плана своје активности моју прилагодити условима у којима ће интензитет буке бити усклађен са вредностима прописаним Одлуком о утврђивању акустичких зона на територији града Новог Сада („Службени гласник Града Новог Сада”, бр. 54/15 и 32/17), односно у складу са важећим прописима који регулишу ову област.

### **Заштита од отпадних материја**

Систем управљања отпадом мора бити усклађен са: Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16) 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), односно са свим важећим прописима који регулишу ову област.

На подручју плана сваки објекат или група објеката морају имати сабирни пункт за смештање сабирних опсуда – канти или контејнера, на начин који задовољава захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина. У складу са Правилником за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 19/11 и 7/14) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада. Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени гласник Града Новог Сада”, бр. 25/10, 37/10 - исправка, 3/11 - исправка, 21/11, 13/14 и 34/17) и Одлуком о уређивању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/03, 47/06 - др. одлука и 13/14).

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

### **Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења**

Потенцијални извори зрачења су извори нискофреквентног електромагнетног поља, као сто су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. Надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је: сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада; успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења; спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају: откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима, обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за провођење заштите од нејонизујућих зрачења; вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења, и др.

## **3.11. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа**

### **Мере заштите од елементарних непогода**

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, ниво високе воде Дунава и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавања 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.

### **Мере заштите од земљотреса**

Највећи део подручја града Новог Сада се налази у зони угроженој земљотресима јачине 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).

### **Мере заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаливих материјала за њихову изградњу, 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”, бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ”, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара „Службени гласник РС”, број 80/15).

### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

### **Склањање људи, материјалних и културних добара**

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, 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, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

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

Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

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

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

У обухвату плана нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

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

Приликом пројектовања објеката, јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање људима, нарочито приступ особама са инвалидитетом, особама са отежаним кретањем, деци и старим особама („Службени гласник РС”, број 22/15).

Улази у све објекте за јавно коришћење и објекте јавних служби морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%. Лифтови у зградама морају бити прилагођени за лица са посебним потребама.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и са чланом 36. Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### **3.14. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама из планског документа, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе**

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за реализацију планираних

садржаја потребно је обезбедити приступ јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена 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 термоенергетску мрежу.

Изузетно, комунално опремање се може решити и на други начин. 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.

## **4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

На графичком приказу број 2 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине” у Р 1:2500 дефинисане су намене површина за које се дају општа и специфична правила грађења, а у графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000, дефинисане су намене, спратност и максималне зоне изградње које представљају максималне габарите у случају да се постојећи објекти замењују новим стамбеним (породичним, вишепородичним), стамбено-пословним, пословно-стамбеним или пословним објектом или да се на новоформираним грађевинским парцелама граде нови објекти.

### **4.1. Општа правила**

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су претежне намене које се могу обављати на појединачним парцелама и објектима. У оквиру свих намена на осталом грађевинском земљишту могу се планирати пословне делатности (терцијарне и кварталне) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта; угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.). Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, паковање, аутоматизоване перионице и сл.).

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 см изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

За потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови и сл.) или заједничког степеништа у објекту дозвољава се формирање светларника. Ширина светларника мора бити усклађена са светларником суседног објекта. Минимална висина парапета отвора у светларнику је 1,8 m. Не дозвољавају се прозорски отвори или вентилациони канали према светларнику суседног објекта. Мора се обезбедити сервисни приступ светларнику и одвођење атмосферских вода.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа у објектима.

Код реализације стамбених објеката просечна нето површина стана је 50 m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>. Просечна нето површина стана ће бити већа када је неопходно испунити услов да се за сваки стан обезбеди једно паркинг место. Минимална стамбена јединица је нето површине 26 m<sup>2</sup>.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и, у примени материјала, усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе или у поступку за проглашење за непокретно културно добро). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 и висине 4 m. Позиција пасажа код планираних објеката није дефинисана на графичком приказу „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000, већ се формира у складу са идејним пројектом и положајем приступних рампи подземној гаражи и положајем паркинг места у дворишном делу парцеле.

На графичком приказу број 3 дефинисано је на којим парцелама се обавезно планира подрумска или сутеренска етажа код нових стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених и пословних објеката. На парцелама на којима није назначено обавезно планирање подземне етаже, може се градити подрумска или сутеренска етажа у новим објектима или испод целе површине парцеле. Приликом изградње подземних етажа обавезно се примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењује за садржаје: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа и приступне рампе или уградњом ауто-лифта.

На парцелама, где се не планира изградња сутеренске или подрумске гараже, паркирање се решава слободно или изградњом приземних гаража у дворишном делу парцеле (у зонама вишепородичног становања и линијског центра искључиво на парцелама где је дефинисана зона изградње гараже), уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Гараже могу да се планирају у приземљу дворишних крила. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња низа приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја, а према условима дефинисаним у подтачки „4.3.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени. Планирање подземне етаже као и број етажа подземне гараже зависиће од потребе да се у оквиру парцеле задовољи услов да за сваки стан и 70 m<sup>2</sup> корисне (нето) површине пословног простора буде обезбеђено једно паркинг место. На парцелама је могуће планирати и две подземне етаже.

Није дозвољена промена намене простора намењених стационираном саобраћају (паркирању).

Постојеће помоћне и дворишне објекте (изграђене у складу са планском документацијом или који су у процесу озакоњења) на парцелама код којих се не врши замена објеката породичног становања вишепородичним или објектима друге намене, могуће је задржати (реконструисати).

#### **4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање**

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала. Објекти треба да обликовањем интегрису следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља.

Грађевински елементи објекта планирају се у складу са важећим правилником којим се дефинишу општа правила за парцелацију, регулацију и изградњу, уколико није другачије дефинисано општим и специфичним правилима уређења и грађења.

#### Обликовање објеката у зони заштите амбијента

Нови објекти који се граде и дограђују у интерполацији са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу просторну концепцију и мерило, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима и висинама околних заштићених објеката и наслеђеним, дефинисаним профилем улице. При обликовању тих објеката посебну пажњу треба обратити на обликовање целине и сваког појединачног детаља. Пожељна је примена савременог архитектонског израза без подржавања елемената историјских стилова, умереног и у складном односу са околином. У циљу очувања амбијенталних вредности, при изградњи, доградњи или реконструкцији објеката који се налазе у зони заштите

амбијента, при финалној обради фасада користити традиционалне и природне материјале, и начин обраде који је примењиван на објектима у окружењу (у највећем броју објекти су малтерисани и окречени). За пројектовање архитектонског обликовања фасаде и избор материјала и боја обавезно је обратити се за услове и техничке мере заштите надлежној установи за заштиту споменика културе.

### Фасаде

Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике. Фасаде објеката, с обзиром на јединствене масе објеката, потребно је пажљиво артикулисати. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде, без примене еклектичких елемената. Забрањује се употреба јарких боја основног спектра. Дозвољене су њихове светле нијансе, а препоручују се пастелне боје.

Акцентовање и обликовање угаоне фасаде мора бити квалитетно и пажљиво пројектовано у складу са наведеним правилима грађења.

### Препусти

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3,00 м, обавезно је да

се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте. Овај услов не важи за објекте, који се налазе на углу две улице, а за које се планом дозвољава да се у делу објекта препустима у поткровној етажи наглашава угао. Хоризонтална пројекција испада може бити удаљена од основног габарита максимално 1,20 м.

На парцели број 6967 К.О. Нови Сад I препусти у дво-ришном делу фасаде се планирају на удаљености око 1,00 м од основног габарита, односно тако да се изједначе са фасадом постојећег објекта на парцели број 6968.

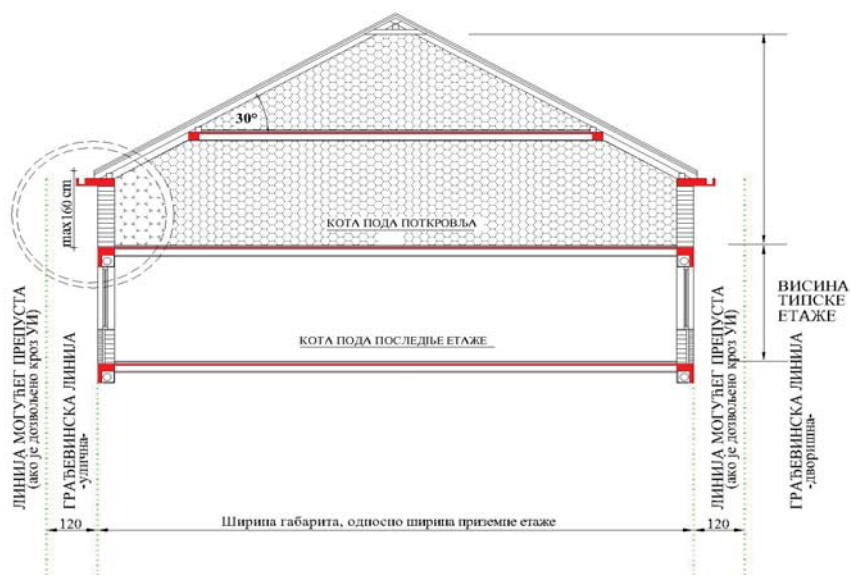
Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним ка улицама Ђорђа Марковића Кодера, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића, али се дозвољава на фасадама у дво-ришном делу.

### Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине.

Објекте је могуће пројектовати са косим кровом, максималног нагиба око 30%, (слика 1). Висина назитка је 1,60 м. Код изградње нових породичних стамбених објеката висина назитка дефинисана је у пододелјку „4.4. Специфична правила грађења за површине осталих намена”.

Слика 1.

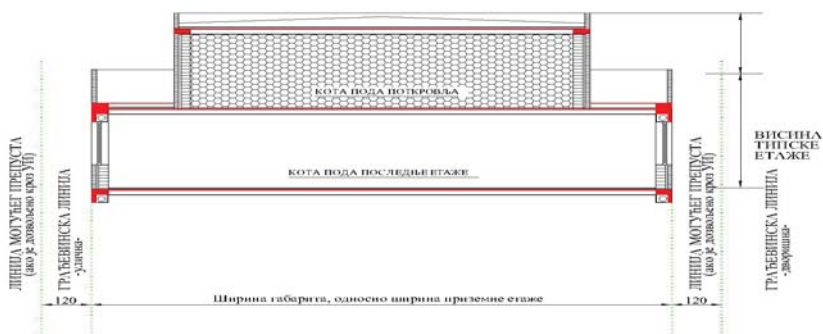


Начин формирања косог крова са назитком 1,6 м-карактеристичан пресек



Уместо класичног поткровља могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, са плитким лименим кровом, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (слика 2).

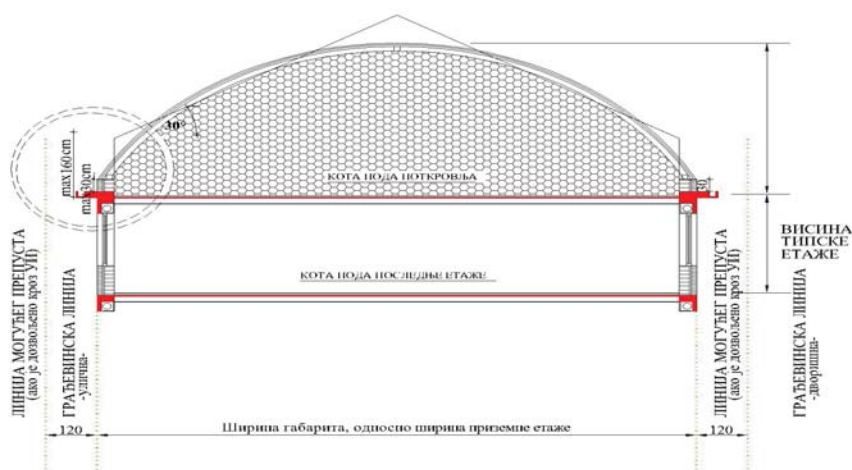
Слика 2



Начин формирања равнoг крова са кровном етажом-карактеристичан пресек

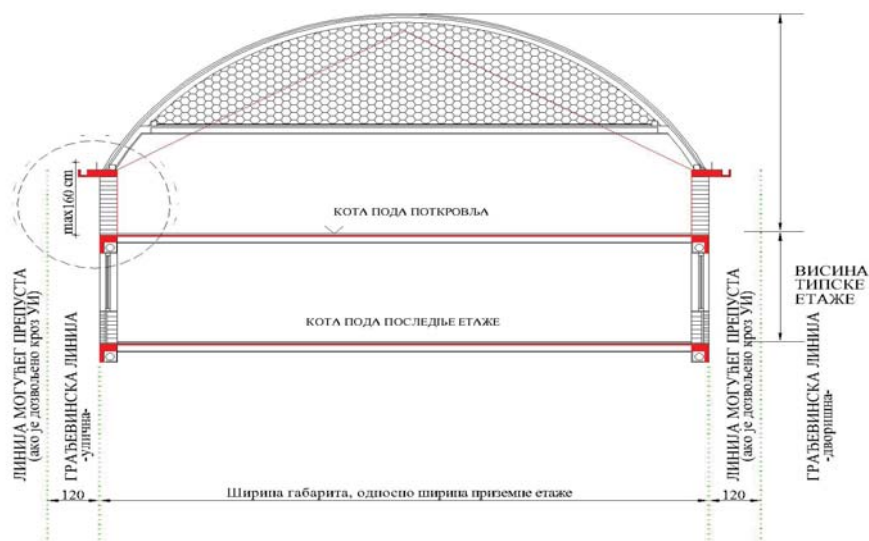
На подручју које је обухваћено планом могуће је поткровну етажу пројектовати као лучни (цилиндрични) кров. Они се могу планирати без назитка, односно са назитком највише 30 cm и са назитком максимално 1,60 m, тако да теме лучне кровне конструкције одговара максималној висини слемена косог крова нагиба до 30° и назитка до 1,60 m. У оквиру поткровне етаже не планира се више од два корисна нивоа (слика 3 и 4).

Слика 3



Начин формирања цилиндричних кровова-карактеристични пресек

Слика 4



Предлог начина формирања цилиндричног (лучног) крова са назитком-карактеристичан попречни пресек

У улицама Архимандрита Јована Рајића, Лукијана Мушицког и Вука Караџића, у оквиру зоне заштите амбијента, на парцелама које су намењене за породично становање (до П+1+Пк) и породично или вишепородично становање (до П+1+Пк) објекти се пројектују са косим кровом, а забрањује се пројектовање лучних кровова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На графичком приказу број 3 дефинисано је на којем објекту је обавезно планирање зеленог крова.

Обликовање завршне етажe наглашеног угла планира се применом равног или плитког крова са ниском атиком, тако да кров пуне етажe на углу не буде више од темена косе или лучне кровне конструкције. У поткровној етажи могуће је планирање дуплекса, а у делу где се наглашава угао, могуће је планирање два нивоа, на начин да се последња етажe не може формирати самостално већ искључиво као галерија, горњи ниво „дуплекс” станова последње пуне етажe.

Поткровна етажe осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Поткровна етажe код планирања стамбених, стамбено-пословних и пословно-стамбених и пословних објеката објеката може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре. Осветљење другог нивоа поткровне етажe (у случају планирања дуплекса) се решава преко кровних прозора у равни крова.

Површина изнад препуста и део између вертикалне пројекције грађевинске линије приземља и равни фасаде повучене поткровне етажe, може се користити као тераса, изнад које се дозвољава постављање надстрешнице од лаких и транспарентних материјала. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије препуста.

#### Обликовање надограђене етажe

Надограђене етажe могу бити неутралне тако да уздржаном фасадом наглашавају изворни волумен и архитектуру, могу бити урађене коришћењем истоветне архитектонике и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети остварењу целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етажe са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објеката се врши увек над целим објектом, како је то приказано на графичком приказу. Фазна надоградња није могућа. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворшних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити његове димензије и облик.

#### 4.3. Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. Већина постојећих парцела се задржава, а нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

На графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у П 1:1000, дати су елементи парцелације, односно

препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1:1000 за површине јавне намене.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради формирања нових регулационих ширина улица.

Могуће је спајање више парцела у оквиру исте намене.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину. По правилу парцеле у средишту блока (баште или површине под објектима) без излаза на јавну површину припадају се суседној парцели која има излаз.

#### 4.4. Специфична правила грађења за површине осталих намена

##### 4.4.1. Породично становање (до П+1+Пк)

Породично становање спратности до П+1+Пк планира се на појединачним парцелама у делу урбанистичке целине 2 и 3 уз Улицу Архимандрита Јована Рајића, и у делу урбанистичке целине 4, уз улице: Ликијана Мушицког и Архимандрита Јована Рајића. Урбанистичка целина 4 представља зону заштите амбијента, целину „Дела Улице Лукијана Мушицког”, евидентирану као непокретност које ужива претходну заштиту.

Зона изградње и спратност објекта на грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. На парцели је могуће изградити само један стамбени објекат, али се у дворишном делу дозвољава изградња приземних гаража и помоћних објеката на парцелама на којима је индекс заузетости испод 50%, с тим да максимални индекс заузетости на парцели буде 50%.

Могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности не угрожавају становање.

Изграђени породични стамбени објекти, спратности П до П+1+Пк се задржавају у постојећим габаритима у циљу очувања амбијента који је препознат као историјска, културна и урбанистичка вредност града. Могућа је њихова реконструкција или замена новим у оквиру постојећих габарита. Када се објекат налази у урбанистичкој целини 4 интегрално чување, реконструкција или могућност замене новим објектом се ради у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Подрумске или сутеренске просторије могу да се планирају, а приликом изградње обавезне се примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода.

Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Димензије дворишног крила, у случају када се планирају, усклађене су са габаритом постојећег објекта на суседној парцели.

Објекти се планирају функционално и структурално у складу са околним заштићеним објектима. Максималан наиздак кровне конструкције може бити 30 см, а максималан нагиб кровних равни 30°. Поткровна етажа осветљава се преко кровних прозора у равни крова. Максималан број стамбених и пословних јединица на парцели је четири.

На парцелама бр. 8954 и 8955 могуће је задржавања постојећих стамбених објеката спратности П+Пк и њихова реконструкција у оквиру постојећих габарита или изградња нових породичних стамбених објеката спратности П+1+Пк у складу са зоном изградње дефинисаној на графичком приказу број 3.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишни део парцеле, у случају непрекинутог низа, објекат мора да има пасаж минималне ширине 2,5х3,0 м.

За изградњу објекта на парцели број 9812 основ за реализацију је План генералне регулације и план детаљне регулације.

##### 4.4.2. Породично или вишепородично становање (до П+1+Пк)

Породично или вишепородично становање спратности до П+1+Пк планира се у оквиру дела урбанистичке целине 1 уз Улицу војводе Шупљикца, урбанистичке целине 3 уз Улицу Архимандрита Јована Рајића, и у оквиру урбанистичке целине 4, уз улице: Ликијана Мушицког, Архимандрита Јована Рајића и Вука Караџића.

Породично становање се планира за објекте са максималним бројем стамбених и пословних јединица 4, а вишепородично становање са бројем стамбених или пословних јединица више од 4. Максималан број стамбених и пословних јединица је 12. Могуће је да део објекта или цео објекат буде намењен пословању чије делатности не угрожавају становање.

У дворишном делу дозвољава се изградња приземних гаража и помоћних објеката, с тим да максимални индекс заузетости на парцели буде 50%.

Објекат на парцели број 4575 у Улици Војводе Шупљикца број 35, који је као породични стамбени објекат, спратности П+1+Пк изграђен бесправно, без адекватне урбанистичке документације, уз одступање од важећим планом планиране намене вишепородичног становања, је у фази озакоњења и као такав се уграђује у план уз обавезу парцелације, како је то приказано на графичким приказима. Намена објекта је породично или вишепородично становање, али део објекта или објекат у целини може бити намењен пословању, које не угрожава суседно становање.

У урбанистичкој целини 3 задржава се постојећи породични или вишепородични објекти у Улици Архимандрита Јована Рајића број 10. Објекат се може реконструисати, надоградити или заменити новим (у границама постојећег габарита) до спратности П+1+Пк, са назитком до 1,6 м. Нови породични или вишепородични објекти, спратности П+1+Пк, планирају се на парцелама у Улици Архимандрита Јована Рајића бр. 2, 4 и 18. Могућа је изградња подземне гараже испод целе површине парцеле.

На парцели број 8951 у Улици Архимандрита Јована Рајића број 18 планира се изградња објекта, спратности П+1+Пк. Приликом пројектовања водити рачуна о обликовању западне бочне фасаде уличног дела овог објекта, на којој је дозвољено планирати отворе стамбених просторија, али није дозвољена изградња препуста.

Урбанистичка целина 4 представља зону заштите амбијента, целину „Дела Улице Лукијана Мушицког”, евидентирану као непокретност које ужива претходну заштиту. Већину објеката у оквиру урбанистичке целине 4 чине објекти грађанске архитектуре између два рата, спратно-

сти П+Пк, који су због својих стилских одлика од изузетног значаја за градитељско наслеђе и планом се задржавају као такви. За те објекте важе услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, и услови дати у пододељку „3.7. Заштита градитељског наслеђа”.

Осим задржавања постојећих објеката у оквиру урбанистичке целине 4 (поштовање постојеће регулационе и грађевинске линије) дозвољава се доградња породичног или вишепородичног стамбеног објекта, којом се омогућава развој објеката на парцели до тзв. атријумског или полуатријумског типа основе, при чему се оријентационо поштују димензије габарита постојећег уличног објекта и крила. Зона изградње и спратност објекта који се дограђује дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. Приликом доградње, водити рачуна о околним објектима који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Дограђени део обликовати у складу са условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и условима дефинисаним у пододељку „3.7. Заштита градитељског наслеђа”. Код изградње нових објеката висина назитка износи максимално 1,20 m, и зависи од уклапања са суседним објектима са којима објекта чини низ.

Постојећи дворишни објекти могу се реконструисати, надоградити до спратности П+Пк (уколико је постојећи објекат приземни) заменити новим, с тим да се не сме повећавати постојећи индекс заузетости, а спратност надограђених објеката не сме прелазити висину уличног објекта. Намена ових објеката је пословни простор, помоћни простор или гараже. Постојећи дворишни објекти намењени породичном становању, који су у процесу озакоњења или су као такви у евиденцији Републичког геодетског завода преузети из земљишних књига, се задржавају.

За дворишни објекат који је изграђен на парцели број 9826 у Улици Лукијана Мушицког број 23 издати су Урбанистички услови за изградњу објекта за пословни простор, занатска радионица – аутомеханичар (УУ 60947/2005 од дана 14.06.2005.). Објекат није заведен на катастарској подлози, али је изграђен и као постојећи дефинисан претходним планским документима. Планом се објекат изграђен као пословни простор (занатска радионица – аутомеханичар), спратности П, задржава уз обавезне мере заштите од буке и осталих параметара који могу угрозити стамбено окружење. У случају да те мере укажу да постојећа делатност не може да се обавља у објекту, планом се задржава пословна намена објекта и препоручује друга делатност, која не угрожава постојеће становање.

#### 4.4.3. Вишепородично становање средњих густина (П+2+Пк до П+4+Пк)

Вишепородично становање средњих густина планира се у оквиру свих урбанистичких целина. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног у намену вишепородичног становања средњих густина и изградња нових стамбених објеката, спратности П+2+Пк до П+4+Пк.

Објекти се намењују становању, могуће је пословање у приземној етажи. Уместо чисто стамбеног објекта, на парцелама је дозвољена изградња стамбено-пословног или пословног објекта, као компатибилна намена објекта у оквиру намене вишепородично становање средњих густина.

У оквиру ове намене на графичком приказу број 3. „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000 приказани су постојећи и планирани вишепородични стамбени објекти.

Задржавају се постојећи вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти реализовани у претходном периоду, а све у складу са графичким приказом.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу, осим у случајевима када је дефинисана и грађевинска линија приземља. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку „4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Постојећи објекти у Улици Светојованској број 5 (парцела број 6966) и Лукијана Мушицког број 36 (парцела број 8972) могу се реконструисати, надоградити до планиране спратности у оквиру постојећих габарита или заменити новим у оквиру планиране зоне изградње. У случају да се постојећи објекти замењују новим, зона изградње је дефинисана у складу са суседним планираним објектима са којима треба да чини непрекинути низ. На парцели број 6966 у Улици Светојованској број 5 дозвољава се надоградња само уличног дела објекта до спратности П+3+Пк, а спратност дворишног крила је П+Пк. На парцели број 8972 у Улици Лукијана Мушицког број 36 планирана спратност у случају надоградње над постојећим објектом је П+2+Пк, а у случају изградње новог објекта је По+П+3+Пк, уз обавезу изградње подземне етаже испод целе површине парцеле, за потребе паркирања.

Приземни дворишни објекти, изведени на парцелама на којој су изграђени вишепородични стамбени објекти, планиран су за гараже у низу, и као постојећи се задржавају. Објекти се могу реконструисати или заменити новим у оквиру постојећих габарита и према условима датим у плану (зона изградње, спратност, намена). Дворишни објекат на парцели број 6985, у Улици Ђурђа Бранковића број 11, спратности П+Пк је планиран за гараже у низу у приземљу и пословању на спрату, и дефинисан је у складу са издатим Мишљењем о условима за накнадно издавање грађевинске дозволе број 95714 од 19.05.2011. године.

Планирана гаража у низу на парцели број 6980, у Улици Светојованској број 12 дефинисана је у складу са издатим Урбанистичким условима за пројектовање број 117855 од дана 4.07.2016. године.

#### 4.4.4. Објекти у оквиру зоне линијског центра (стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени или пословни)

Општеградски и линијски центри планирају се у оквиру прве, друге, треће и пете урбанистичке целине. На парцелама постојећих породичних објеката планира се промена намене из породичног становања у намену линијског центра на парцелама уз главне градске саобраћајнице и изградња нових стамбених, стамбено-пословних (20-50% пословање), пословно-стамбених (50-70% пословање) и пословних објеката, спратности П+3+Пк до П+5+Пк. На углу Јована



Суботића и Кисачке планира се изградња објекта спратности 2По+П+7-зелени кров.

Задржавају се постојећи вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти реализовани у претходном периоду у складу са планском документацијом. Постојећи вишепородични стамбени или стамбено-пословни објекти који нису реализовани у складу са планском документацијом се задржавају у складу са графичким приказом.

Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта на постојећој или планираној грађевинској парцели дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододелуку „4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

У оквиру општеградског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземној етажи која је оријентисана ка улици је обавезно. У зони линијског центра који се налази у близини Основне школе „Иво Лола Рибар”, приликом планирања пратећих садржаја у оквиру пословног простора, потребно је водити рачуна да садржаји у приземљу буду у складу са потребама млађег узраста (у смислу избегавања садржаја као што су кладионице, коцкарнице, РС играонице и сл.).

Приземни дворишни објекти, изведени на парцелама на којој су изграђени објекти, планирани су за гараже у низу, и као постојећи се задржавају. Објекти се могу реконструисати или заменити новим у оквиру постојећих габарита и према условима датим у плану (зона изградње, спратност, намена).

#### Планирани објекат у Кисачкој улици број 11

На парцели број 8997 (Кисачка улица број 11) су неправно изграђени улични и дворишни објекти са отворима стамбених просторија на фасадама, које се налазе на граници са суседном парцелом број 8999. Планира се замена постојећег уличног објекта новим објектом, спратности П+З+Пк. Дворишни део објекта се задржава, уз обавезу реконструкције и затварања прозора на фасади, на граници са суседном парцелом.

#### Планирани објекат на углу улица Јована Суботића и Ђорђа Марковића Кодера

На делу парцеле број 9783 на углу улица Јована Суботића и Ђорђа Марковића Кодера планира се изградња објекта, спратности По+П+4+Пк са наглашеним углом до спратности По+П+5. Обавезна је изградња подземне етаже за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број паркинг места у складу са условима из плана. Грађевинска линија приземља, оријентисаног ка Улици Јована Суботића, се обавезно повлачи у односу на регулациону линију. Препусти се не дозвољавају ка Улици

Ђорђа Марковића Кодера, док се на фасади оријентисаној ка Улици Јована Суботића дозвољавају препусти 100%, а на дворишним фасадама 50%.

#### Планирани објекат на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца

Парцеле бр. 9849/1, 9849/2 на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца и парцела број 9846 у Улици војводе Шупљикца се обавезно спајају у нову грађевинску парцелу и на њој се планира изградња објекта, спратности део По+П+4, а део По+П+3+Пк. Обавезна је изградња подземне етаже за потребе паркирања, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребе да се обезбеди неопходан број паркинг места у складу са условима из плана. Постојећи објекат на парцели број 9849/2 је својом архитектуром у функционалном и обликовном смислу представљао објекат од значаја за градитељско наслеђе, али је вештачењем утврђено изузетно лоше стање објекта, због чега се планира његово рушење и изградња новог објекта. Препоручује се да се приликом обликовања новог објекта користе елементи који ће сачувати успомену на овај објекат, а коришћењем савременог израза и начина обликовања дати и сопствени идентитет. Грађевинска линија приземља се обавезно повлачи у односу на регулациону линију, како је то приказано на графичком приказу број 3. Препусти се дозвољавају на уличним фасадама 100 % али се на делу објекта на углу улица Војводе Бојовића и Војводе Шупљикца ограничавају на ширину од 50см, док се на уличној фасади уз Улицу војводе Шупљикца дозвољавају до 75 % и дворишним фасадама до 50 % и ширине 1,20 м. Приликом пројектовања планирати повлачење грађевинске линије на фасади која се наслања на фасаду суседног објекта на парцели број 9847/1, и то у делу где се налазе постојећи отвори. На повученој фасади могу се планирати искључиво високопарпетни прозори.

Приликом пројектовања потребно је обликовно ускладити различите спратности објекта.

#### Планирани објекти у улицама Кисачка број 15 и Лукијана Мушицког бр. 42 и 44

Делови парцела бр. 8967 и 8968 у Улици Лукијана Мушицког бр. 42 и 44 и део парцеле број 9000 у Кисачкој улици 15 се обавезно спајају и формирају нову грађевинску парцелу, на којој се планира изградња вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк. На овако формираној грађевинској парцели, узимајући у обзир површину и облик парцеле, као и просторне капацитете и наслеђени грађевински фонд на суседним парцелама, дозвољава се изграђеност у складу са графиком, а објекат се планира без препуста са дворишне стране.

На делу парцеле број 9000 уз Кисачку улицу број 15 планира се изградња објекта спратности По+П+3+Пк.

У циљу функционалније и рационалније организације простора, могуће је спајање делова парцела бр. 8967 и 8968 са делом парцеле број 9000, на начин како је то приказано на графичком приказу број 3. На деловима наведених парцела планира се комплекс, у оквиру којег је могуће изградити два објекта, један објекат уз Улицу Лукијана Мушицког, на којем се у случају обједињавања парцела планира спратност По+П+3+Пк, и један објекат уз Кисачку улицу, спратности По+П+3+Пк. У овом случају

дозвољава се планирање препуста на 50% површине дворишне фасаде објекта уз Улицу Лукијана Мушицког. Објекти могу бити стамбени, стамбено-пословни, пословно – стамбени или пословни. У оквиру комплекса парцелација се врши тако да се формирају две парцеле под габаритима објекта и једна парцела коју чини блоковска површина за заједничко коришћење свих власника посебних делова објекта. Оба објекта у оквиру комплекса могу имати и чисто пословну намену, у циљу развоја пословног комплекса. Подземна гаража планира се испод целе површине комплекса и решава се као јединствена целина. Обавезно је озелењавање кровне површине гараже на минимум 30% заједничке блоковске површине, док остатак треба да чине партерно уређен простор за боравак станара, игру деце и колско пешачки приступи. Улаз у подземну гаражу планира се из улица Лукијана Мушицког и Кисачке, а улаз у дворишни део могуће је планирати из једне од наведених улица.

#### Планирани објекат на углу улица Кисачке и Јована Суботића

Изузетно, узимајући у обзир површину и положај парцеле на углу улица Кисачке и Јована Суботића, као и морфологију и површину раскрснице, спратност планираног објекта је до 2По+П+7 са равним кровом изнад последње етаже.

Од парцела бр. 9790/1, 9790/2, 9790/3, 9790/4, 9790/5, 9790/6 и 9791/2 и дела парцеле број 9791/1 (парцеле на углу улица Јована Суботића и Кисачке) планира се формирање нове грађевинске парцеле за изградњу стамбеног, стамбено-пословног (20-50% пословање), пословно-стамбеног (50-70% пословање) или пословног објекта, спратности 2По+П+7.

На парцели је могуће планирати стамбене и пословне објекте у комбинацији са различитим садржајима образовања, забаве, културе, здравства и сличним делатностима.

Планирани објекат поставља се на грађевинску линију, која се у уличном делу поклапа са планираном и постојећом регулационом линијом. Зона изградње и спратност објекта дефинисани су на графичком приказу број 3 „План намене површине, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње” у Р 1:1000. Зона изградње представља максимално дозвољени хоризонтални габарит у приземљу. Мимо овог габарита могу се пројектовати препусти у складу са одговарајућим правилником и условима дефинисаним у пододељку „4.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Код завршне седме етаже планира се наткривање равним кровом уз могућност формирања зеленог крова.

Приликом обликовања потребно је водити рачуна о визурама из правца Темеринске и Кисачке улице и са Трга Марије Трандафил, као и отварању визура у покрету. Посебан однос у том процесу треба развити према централном градском подручју у чијој непосредној близини се налази. Објекат својим габаритом, примењеним елементима у обликовању и обликовним акцентима треба да да нову физиономију подручју у којем се налази, а која је у претходном периоду нарушена.

Испод целе површине парцеле планира се изградња подземних подрумских етажа за потребе паркирања. Паркирање обавезно обезбедити по условима из овог плана, односно у потребном броју подземних етажа. Број планираних паркинг места и планирани број станова морају бити усаглашени са свим законским решењима.

## **4.5. Правила уређења и правила грађења за површине јавне намене**

### **4.5.1. Комплекс основне школе**

Комплекс Основне школе „Иво Лола Рибар” налази се у урбанистичкој целини 2, на углу Улице Краљевића Марка и Житног трга. Планира се проширење комплекса са северне стране, пренаменом постојећих породичних објекта у Улици Краљевића Марка бр. 2 и 4 (парцела бр. 6954 и део парцеле број 6955). Планирана површина комплекса износи 0,50 ha. Део објекта уз Житни трг задржава спратност П+2, а у складу са исказаним потребама планира се надоградња дела објекта уз Улицу Краљевића Марка до спратности П+2 и део објекта изнад спортске дворане у дворишном делу, до спратности ВП+1. Услови за надоградњу објекта дефинисани су у пододељку „4.1. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Отворени спортски терени и отворени простори за одмор ученика планирају се у источном делу комплекса.

Неизграђени простор треба да буде организован тако да 50% неизграђеног простора чине простори за одмор, кретање и спорт, а 30% озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.), 20% економски део.

Имајући у виду да се проширење планира на парцеле на којима се налазе породични објекти, а у циљу лакше реализације, могуће је фазно уређење комплекса. То подразумева могућност почетка реализације надоградње објекта и уређења дела комплекса у првој фази, без рушења објекта породичног становања у Улици Краљевића Марка 2 и 4. Сви објекти би били уклоњени у коначној фази.

Колски приступ омогућен је из улице Краљевића Марка и Житног трга.

Ако се паркинг гради у делу где се проширује комплекс Основне школе, он треба да буде озелењен и изграђен према условима дефинисаним у подтачки „4.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”.

### **4.5.2. Комплекс здравствене установе**

Комплекс здравствене установе (Дом здравља „Јован Јовановић Змај”) налази се у урбанистичкој целини 1, уз Булевар краља Петра I. Површина комплекса износи 0,93 ha. Планирана спратност објекта је П-П+4. Постојећи објекат у дворишном делу комплекса, спратности П, П+3 и П+4 се задржава. Објекат уз Булевар краља Петра I, постојеће спратности П+1, се може у целисти надоградити или заменити новим до спратности П+3. Објекти у оквиру комплекса повезани су топлотом везом.

Услови за надоградњу објекта дефинисани су у пододељку „4.1. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Наткривање завршне етаже планира се благим косим кровом (нагиба до 10°).

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку „3.6. План уређења зелених и слободних површина”. У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из Улице Краљевића Марка. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефи-

нисаним у подтачки „4.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

#### 4.5.3. Центар за социјални рад Града Новог Сада

Северни део блока, уз Булевар краља Петра I, остаје намењен за комплекс Центра за социјални рад, са објектима намењеним социјалној заштити. Поред ове преовлађујуће намене, могуће су и друге намене (образовне, културне, спортске) у оквиру комплекса, који нису у супротности са њом.

Регулациона и грађевинска линија уличних објеката се не поклапају што је приказано на графичким приказима.

Објекат у северном делу комплекса, уз Булевар краља Петра I, спратности П+2 се задржава а у његовом продужетку планира се изградња новог објекта спратности до П+3. Планира се надоградња постојећих објеката у дворишном делу до спратности П+2. У дворишном делу комплекса задржава се постојећи објекат спратности П.

Услови за надоградњу објекта дефинисани су у у пододељку „4.1. Услови за архитектонско и естетско обликовање”.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са потребама центра и условима дефинисаним у пододељку „3.6. План уређења зелених и слободних површина”.

Колски приступ омогућен је из Булевара краља Петра I.

Уколико постоји потреба за изградњом паркинга у оквиру комплекса он треба да буде озелењен и изграђен према условима дефинисаним у подтачки „4.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”.

#### 4.5.4. Паркинг гаража

Од парцеле број 7005/1 и делова парцела бр. 7005/2 и 7005/3 у Улици војводе Шупљикца број 7, формира се нова грађевинска парцела на којој се планира изградња паркинга гараже, спратности Су+П+3, капацитета приближно 36 ПМ/етажи. Површина парцеле износи 1.152 м<sup>2</sup>. Број подземних етажа се не ограничава. У случају да се функционално решење гараже планира са етажама које су у полунивоима, спратност гараже дефинише се висином коте венца од око 13 м, односно коту венца потребно је ускладити с котом венца суседних објеката. Паркирање је могуће планирати и на крову гараже, с тим да је обавезно озелењавање мин 20% дела кровне површине.

Узимајући у обзир и недостатак зелених површина у оквиру подручја које је обухваћено планом, могуће је озелењавање крова или тзв.пете фасаде у целини, као и могућност формирања зелених зидова на планираним гаражама у складу са противпожарним условима.

Паркинг гаража треба да буде изграђена према условима дефинисаним у подтачки „4.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина”. Режим коришћења гараже је јавни.

Максимални индекс заузетости је 95%. Планирање отвора се дозвољава на фасадама које су минимум 2.5 м удаљене од границе суседне парцеле. Подземни део гараже може се градити испод целе површине парцеле.

Објекат гараже ни једним својим делом, укључујући и приступне улазно-излазне рампе, не сме изаћи ван граница грађевинске парцеле, односно зоне грађења. На фасадама није дозвољено планирање препуста, еркера, надстрешница и сл. Дозвољено је постављање рекламних обележја у оквиру грађевинске линије, уз услов да не угрожавају функционисање гараже и непосредног окружења.

Имајући у виду да постојећи амбијент чине блокови са постојећим и планираним вишепородичним стамбеним објектима, претежне спратности П+2+Пк до П+3+Пк, посебну пажњу посветити обликовно естетским вредностима новог објекта и уклапању у непосредно окружење.

Изван планиране локације изградњу гаража за јавно коришћење могуће је планирати на парцелама у оквиру намена вишепородично становање средњих густина и општеградски и линијски центри у складу са правилима уређења и грађења датим за изградњу гаража. Спратност објекта је у складу са планираном спратношћу на парцели, без поткровне етаже. Наткривање последње етаже се решава косим плитким кровом нагиба до 10° или планирањем зеленог крова. Максимални индекс заузетости износи 95%. Подземни део парцеле може да се планира испод целе површине парцеле, а број подземних етажа се не ограничава.

С обзиром на то да су за предметну локацију (парцеле 7005/1, 7005/2 и 7005/3), дана 28.08.2018. године издати Локацијски услови број ROP-NSD-13231-LOC-1/2018 по тада важећем планском решењу, за изградњу вишепородичног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк и сутеренску гаражу испод дела парцеле у Улици војводе Шупљикца број 7, правила уређења и грађења за наведене парцеле из Плана детаљне регулације блокова око Улице војводе Бојовића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада” број 29/07) ће остати на снази до 28.08.2019. године.

#### 4.5.5. Уређена јавна површина (озелењена површина или сквер)

Уређена јавна површина, која може бити у потпуности озелењена површина или озелењени и партерно уређени сквер, планира се на делу парцеле број 9792/3 уз Улицу Кисачку, и има површину 183 м<sup>2</sup>, и на делу парцеле број 4568/1 и парцелама бр.4552/1 и 4553/1 уз Булевар краља Петра I, и има површину 802 м<sup>2</sup>. Парцеле представљају површине у изграђеном градском ткиву, која ће се користити за краткотрајан одмор пешака или корисника делатности у окружењу.

Уређење простора планира се вртно-архитектонским елементима, цветним површинама, партерно уређеним стазама, уз опремање мобилијаром као што су клупе, светилке, канте за отпатке. Планирана вегетација мора бити високих функционалних и естетских особина и отпорна на нуспродукте издувних гасова. Део простора могуће је опремити и мобилијаром за игру деце, при чему је потребно применити све мере безбедности и прописане стандарде.

#### 4.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

##### 4.6.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:



- Закона о јавним путевима („Службени гласник РС”, бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник РС”, бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 - УС, 55/14, 96/15 - др. закон и 9/16 УС),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), и осталим законима и правилницима које регулишу ову област,
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС”, број 50/11),
- Правилника 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),
- Правилника о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом стандарда SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161 – 163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком прилогу број 3 „План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње објеката” у Р 1:1000 није приказано.

На прелазима бициклическе стазе преко коловоза нивелационо решење мора бити такво да бициклическа стаза буде увек у континуитету и у истом нивоу без ивичњака.

На прелазу тротоара преко коловоза (минималне ширине 3 м) и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама и у складу са SRPS U.A9.202, који се односи на несметано кретање инвалида.

Тротоаре израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања ширина коловоза која је планом детаљне регулације предвиђена је 5 м. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 3 м. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 м.

Тротоари су минималне ширине 2,0 м. Бициклическе стазе су минималне ширине 2,0 м.

#### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није назначен у графичком приказу. Уколико је тај при-

ступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 м, нити шири од 6 м.

Једна грађевинска парцела може имати максимално 2 колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 м. У случају да грађевинска парцела има приступ на две различите саобраћајне површине (улице), колски приступ се по правилу даје на ону саобраћајну површину (улицу) која је мањег ранга.

Грађевинска парцела која је намењена породичном становању по правилу може имати максимално 1 колски приступ по парцели.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавној саобраћајној површини не може бити мања од 2,50 м. Висина пролаза мора бити минимално 4 м.

На прелазу колског прилаза парцелама преко 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 колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денивелацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

#### Паркирање и гаражирање возила

Приликом нове изградње за паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине.

Потребан број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), на следећи начин:

- банка, здравствена, пословна, образовна или административна установа - једно ПМ на 70 м<sup>2</sup> корисног простора (у даљем тексту под корисним простором се сматра НЕТО површина објекта);
- пошта - једно ПМ на 150 м<sup>2</sup> корисног простора;
- трговина на мало - једно ПМ на 100 м<sup>2</sup> корисног простора;
- угоститељски објекат - једно ПМ на користан простор за осам столица;
- хотелијерска установа - једно ПМ на користан простор за 10 кревета;
- позориште или биоскоп - једно ПМ на користан простор за 30 гледалаца;
- спортска хала - једно ПМ на користан простор за 40 гледалаца;
- производни, магацински и индустријски објекат - једно ПМ на 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

Гараже објеката планирају се подземно у габариту, изван габарита објекта или надземно, на грађевинској парцели. Површине гаража објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса изграђености, односно индекса заузетости



грађевинске парцеле, а подземне гараже се не урачунавају у индекс.".

Паркинзи требају бити уређени у тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“ или сличним елементима (типа бехатон – растер са травом) који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња и смањење отицање воде. Они могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина.

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. На местима где се планира паркирање са препустом (наткриљем) према тротоару, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. У оквиру паркиралишта, где је то планирано, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Одговарајућа засена садњом високог зеленила може се обезбедити и око планираних паркинга.

Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са Правилником 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) и SRPS U.A9.204, који се односи на просторне потребе особа са инвалидитетом.

Гаража за јавно коришћење се може планирати и као гаража са новим аутоматизованим системима паркирања. Ови системи подразумевају независне, напредне механичко-роботизоване системе паркирања код којих је упаркиравање и испаркиравање појединачног возила аутоматизовано и независно од осталих возила у паркинг систему.

Предности напредних механичких система паркирања у односу на класичне системе паркирања аутомобила (вожња и мануелно управљања возилом) остварују се кроз:

- процес паркирања возила, од уласка у гаражу и остављања на тачно означеном месту до поновног преузимања возила на истој позицији, обавља се потпуно аутоматизовано;
- простор потребан за аутоматизоване гараже мањи је због уштеда које се остварују за потребне површине рампи и улаза и излаза возила;
- смањење емисије штетних гасова и потрошње горива;
- потпуна безбедност возила унутар објекта за паркирање;
- нема контакта између возила што смањује могућност међусобног оштећења;
- возачи не губе време тражећи паркинг место и своје возило;
- ови системи су погодни за зоне са високим степеном атракције саобраћаја;
- могућа је употреба помоћних система, ротационих и транслаторних платформи.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Приликом дефинисања висине етажне, обавезно узети у обзир потребу инсталација за проветравања и осветљење простора, у зависности од изабраног система гараже.

Према Правилнику, велике гараже (гаража већа од 1500 m<sup>2</sup>) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,50 m за једносмерну улицу, односно 5,50 метара за двосмерну улицу, при чему мора бити омогућено кретање ватрогасних возила само унапред. Заштита од пожара подразумева поштовање стандарда и прописа датих овим правилником.

Основни услови за кретање возила:

- улазе и излазе у гаражу оријентисати као у графичком приказу;
- ширина улаза и излаза је мин 2,5 m за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са SRPS U. A9.204;
- вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже;
- препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг гаражи уједно омогућује и тражење слободног паркинг места. Паркирање треба да буде што једноставније;
- могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање;
- ако је рампа на којима се врши паркирање, онда је максимални нагиб 5%, а ако је обична рампа онда је 15%. Морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулације кретања и ради бољег сналажења корисника у њој.

Основни услови за кретање пешака:

- уколико је могуће, на улазу и излазу, путање кретања пешака и возила не би требало да се укрштају;
- по гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака;
- при распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака;
- степеништа код отворених паркинг гаража не смеју бити даље од другог степеништа више од 50 m, а код затворених, више од 30 m;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали;
- ако се у паркинг гаражи пешачка комуникација решава само степеништем онда минимална ширина износи 1,2 m;
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објеката;

- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 m<sup>3</sup> ваздуха на час на сваки 1 m<sup>2</sup> корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба разместити близу пода;
- носећи делови паркинг гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

На површини и фасадама гаража планира се одговарајуће партерно уређење и озелењавање. У случају да се последња етажа планира као откривени паркинг простор, могуће је њено наткривање надстрешницом са фотонапонским панелима.

У јавним гаражама предвидети пунионице за хибридна и електрична возила. Јавне гараже и гараже за јавно коришћење које имају 200 и више паркинг места морају обезбедити минимум 2% капацитета за пунионице хибридних и електричних возила.

До изградње објеката гаража предвиђене површине се могу користити као дефинисана и уређена паркиралишта.

#### 4.6.2. Правила за уређење водне инфраструктуре

##### Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагаати 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, 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).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта у парцели корисника 0,5 m од регулационе линије.

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 150 m<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 Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Нови Сад.

##### Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник опште канализације је Ø 300 mm.

Трасе 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 шахтова 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, 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.

Објекти чије отпадне воде садрже штетне материја, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију.

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

Код решавања 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 Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад.

#### 4.6.3. Правила за уређење енергетске инфраструктуре и електронских комуникација

##### 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, огранака „Електродистрибуција Нови Сад“.

##### Услови за прикључење на вреловодну мрежу

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

##### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно - регулационог сета. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

##### 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.

#### 5. ПРАВИЛА И УСЛОВИ УРЕЂЕЊА И ГРАЂЕЊА ЗА ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

##### 5.1. Комплекс са културним и образовним делатностима

У јужном делу подручја који је обухваћен планом, уз једну од главних градских саобраћајница Улицу војводе Бојовића, налази се комплекс (бивша касарна) на парцели број 9814, површине 1,02 ha. Комплекс излази на три улице: Војводе Бојовића, Вука Караџића и Лукијана Мушицког, а планом се задржава у постојећим границама.

Као добро које ужива претходну заштиту, евидентирана је просторна културно-историјска целина „Дела Улице Лукијана Мушицког“ у Новом Саду (12. октобра 2016. године), од стране Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада. У ову целину спада и комплекс касарне у улици Војводе Бојовића. Објекти у комплексу су у добром и стабилном стању и чини их низ вишеспратних павиљона изграђених на самом почетку XX века. На комплексу се налази девет објекта, постављених на регулације околних улица, око централног дворишта. Објекти лоцирани су у јужној половини комплекса, ка Улици војводе Бојовића, су спратности Су+П+2+Тавански простор. На северној половини комплекса налазе се објекти ниже спратности: управна зграда и кухиња са трезаријом (спратности П+1).

Постојећи објекти у оквиру комплекса су од значаја за градитељско наслеђе, а планом се задржава њихова постојећа вертикална и хоризонтална регулација. Када се стекну услови да дође до промене постојеће намене, у случају изградње нових објеката и уређења слободних површина за овај простор неопходна је израда урбанистичког пројекта. С обзиром на изузетну атрактивност објекта и целог комплекса као амбијента, планира се привођење намени у области културне и образовања, као нпр. културни или мултимедијални центар, простори за аудио-визуелне перформансе, галеријски простор, ликовне и занатске радионице, атељеи, филмски центар и сл.

Такође, како је комплекс простран и има велики део неизграђене површине, могућа је изградња приземног амфитеатра или нових објеката спратности до П+1 у функцији културе и образовања и њихово повезивања са постојећим објектима. Максимални индекс заузетости комплекса износи 50%.

Могуће је партерно уређење унутрашњег дворишта и повезивања са околним улицама.

Могућа је изградња подземне гараже за кориснике планираних садржаја, како се зона становања у непосредном окружењу не би додатно оптеретила стационарним саобраћајем, а паркирање решити на парцели.

У зависности од функционално-просторног решења, цео комплекс треба озеленити у складу са планираним садржајима, уз валоризацију и задржавање постојећег квалитетног зеленила.

У случају да се промена намене планира само реконструкцијом и ревитализацијом постојећих објеката, или је због стања објеката неопходна њихова реконструкција у оквиру постојеће намене, она се може реализовати без израде урбанистичког пројекта.

На основу услова и мера заштите издатих од надлежног Завода, објекти и парцеле целине, као и појединачни објекти, чувају се интегрално, а за све захвате на санацији, конзервацији или рестаурацији власници односно корисници објеката обраћају се Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

## 6. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Сви у плану наведени законски и подзаконски акти су тренутно важећи, а у случају њихове измене или доношења нових, примениће се важећи пропис који регулише предметну област.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра у Новом Саду – План претежне намене простора са поделом на просторне целине ..... А3
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра у Новом Саду – Начин спровођења лана ..... А3
- 1.3. Извод из Плана генералне регулације новог градског центра у Новом Саду – План саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње ..... 1 : 2500
2. План намене површина са поделом на урбанистичке целине ..... 1 : 2500
3. План намене површина, саобраћаја, регулације и нивелације са режимима изградње ..... 1 : 1000
4. План регулације површина јавне намене ..... 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре ..... 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре ..... 1 : 1000
7. Синхрон план инфраструктуре и зеленила ..... 1 : 1000
8. Попречни профили ..... Р 1 : 100
9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретање лица са посебним потребама ..... Р 1 : 200

План детаљне регулације блокова око Улице војводе Бојовића 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 око Улице војводе Бојовића 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 Улице војводе Бојовића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 29/07). С обзиром на то да су за предметну локацију (парцеле 7005/1, 7005/2 и 7005/3), дана 28.08.2018. године издати Локацијски услови број ROP-NSD-13231-LOC-1/2018 по тада важећем планском решењу, за изградњу вишеспратног стамбеног објекта, спратности П+2+Пк и сутеренску гаражу испод дела парцеле у Улици војводе Шупљикца број 7, правила уређења и грађења за наведене парцеле из Плана детаљне регулације блокова око Улице војводе Бојовића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 29/07) ће остати на снази до 28.08.2019. године.



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: 35-127/2018-І  
14. децембар 2018. године  
НОВИ САД

*Председник*

**Здравко Јелушић, с.р.**

