

подручје у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I, укупне површине 22,58 ha, у граници у којој је овај део Новог Сада проглашен за просторно културно-историјску целину. Планом је обухваћен Алмашки крај, део традиционалног ширег градског центра Новог Сада, северно од старог градског центра. Основна карактеристика овог дела града је неправилна и сложена урбана матрица улица дефинисана блоковима ивичне изградње, у прекинутом и непрекинутом низу, коју чине претежно приземни објекти. Поред претежне намене породичног становања, остале намене обухватају вишепородично становање, пословање, културу, јавне службе (предшколске установе и здравствену установу), Алмашку цркву и друге.

Разлог за израду и доношење Плана је утврђивање Алмашког краја у Новом Саду за просторно културно-историјску целину са утврђеном границом просторне целине и заштићене околине, општим и посебним мерама заштите за објекте и просторе. Садржај одлуке којом је утврђена просторно културно-историјска целина је основ за преиспитивање решења из важеће планске документације и утврђивање намена, правила уређења и грађења, и мрежа и начина прикључивања на комуналну инфраструктуру, у циљу очувања и унапређивања услова живота и рада у Алмашком крају.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

### I. ОПШТИ ДЕО

#### 1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону о планирању и изградњи. План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, број 9/20), коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на LXI седници, 28. фебруара 2020. године.

За израду Плана од посебног значаја је Одлука о заштити Алмашког краја, у Новом Саду за просторно културно-историјску целину („Службени гласник РС”, број 47/19), (у даљем тексту: Одлука о заштити Алмашког краја). Одлуком о заштити Алмашког краја је извршена валоризација објеката и простора, односно дефинисане су мере заштите за простор и објекте који су класификовани као они који су заштићени као културно добро од великог значаја – Зграда Матице српске и културно добро од изузетног значаја – Алмашка црква, објекти од посебне споменичке вредности, објекти од вредности, објекти од просторно-архитектонске вредности, објекти без споменичке вредности и објекти савремене архитектуре и реконструисани објекти, а простор је подељен на зону заштите и зону заштићене околине просторно културно-историјске целине.

Плански основ за израду Плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада”, број 39/06) (у даљем тексту: Генерални план), којим је обухваћено подручје намењено старом центру, општеградском центру и општестамбеним зонама.

Поред Генералног плана, за подручје у обухвату Плана, важећи плански основ у делу је План генералне регулације

## 1229

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, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20 и 52/21) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада”, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XXI седници од 29. новембра 2021. године, доноси

### **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ АЛМАШКОГ КРАЈА У НОВОМ САДУ**

#### УВОД

Планом генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду (у даљем тексту: План) обухваћено је грађевинско

старог градског центра и подручја Малог Лимана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/11) и у делу План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19 и 50/19), чије смернице су утицале на израду Плана. Поред наведених планова, обухваћено подручје се налази и у обухвату више планова детаљне регулације и једног урбанистичког пројекта и то: Плана детаљне регулације блока библиотеке „Матице српске“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 14/00, 12/03 и 25/06), Плана детаљне регулације дела старог градског центра у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/06), у делу Плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17), Плана детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 58/10) и Плана детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 18/10, 32/11 и 14/14) и Урбанистичког пројекта блока између улица Скерлићеве, Пашићеве, Матице српске, Косте Хаџи м.л. и Саве Вуковића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/00 и 12/03). Сви наведени плански документи су узети у обзир приликом дефинисања планских правила.

Сагледани су и сви други подаци од значаја за израду Плана, посебно они које су прибављени од институција чије специфичне надлежности прописују посебан режим планирања простора.

## 2. Извод из Генералног плана

Генералним планом, обухваћено подручје је намењено старом центру, општеградском центру и општестамбеним зонама.

Стари центар је, због своје вредности, Генералним планом утврђен као подручје од стратешког значаја за град. У старом градском центру примењују се селективни критеријуми за избор намена (искључују се садржаји који захтевају посебне саобраћајне услуге и трговине кабастом робом) и нове изградње (објекти који се обликовањем не могу уклопити у амбијент центра). Доминантни садржаји осталих делова центра треба да буду пословно-трговачког и угоститељског карактера, са садржајима јавних служби: културе, науке и др.

Општеградски центри, својом функцијом, најзначајније утичу на стварање и очување идентитета и урбане слике града. Општеградски центар је планиран дуж Темеринске улице, као део система међусобно спојених градских центара. Доминантан садржај општеградског центра су централне функције (трговина, пословање и друго), али и становање, које је његов обавезан садржај.

Општестамбене зоне су намењене основним видовима становања, породичном и вишепородичном. Унутар општинских зона издвајају се целине са очуваним карактеристикама наслеђа у центру града. Ове зоне карактеришу објекти, улице и блокови који представљају, посебно вредне делове Новог Сада и део његовог идентитета који не сме бити нарушен непримереном изградњом.

## 3. Опис границе обухвата Плана

Грађевинско подручје које је обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад I, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку осовине Темеринске улице и управног правца повученог из тремеђе парцела бр. 8752, 8753 и 10503 (Темеринска улица). Од ове тачке у правцу истока граница обухвата и прати границе парцела бр. 8752, 8751, 8746, 8745, 8644 и 8735 и продуженим правцем северне границе парцеле број 8735 долази до осовине Текелијине улице, коју прати у правцу југа до пресека са продуженим правцем северне границе парцеле број 8734. Даље, граница скреће ка истоку, прати претходно описан правац, затим обухвата и прати границе парцела бр. 8734, 8723, 8722, 10527 (Алмашка улица), 8721 и прати северну границу парцеле број 10529 (Улица Коче Коларова) до пресека са осовином Улице Коче Коларова. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Улице Коче Коларова до осовинске тачке број 10668, скреће ка истоку, прати осовину Улице Коче Коларова до пресека са осовином Улице Саве Вуковића, затим скреће ка југу, прати осовину Улице Саве Вуковића до пресека са осовином Алмашке улице. Даље, граница скреће ка истоку, прати осовину Алмашке улице до осовинске тачке број 8801 која се налази на пресеку са осовином Улице Ђорђа Рајковића, од ове тачке граница долази до тремеђе парцела бр. 9296, 9239/1 и 10514 (Улица Ђорђа Рајковића), затим обухвата и прати границу парцеле број 9296 и управним правцем јужне границе парцеле број 9296 долази до осовине Улице Ђорђа Рајковића. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати осовину Улице Ђорђа Рајковића до пресека са осовином Улице Марка Нешића, затим скреће ка југозападу, прати осовину Улице Марка Нешића до пресека са осовином Улице Милана Ракића, затим скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Милана Ракића до пресека са осовином Улице земљане ћуприје. Од ове тачке, граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице земљане ћуприје до пресека са осовином Улице Милована Глишића, затим граница скреће у правцу југоистока, прати осовину Улице Милована Глишића до пресека са источном границом парцеле број 9273/1. Даље, граница скреће у правцу југа, обухвата и прати границу парцела бр. 9273/1, 9273/3, 9273/2, 9274/1, 9275/1, 9276/1, 9277/1, 9278 и 9279 и продуженим правцем источне границе парцеле број 9279 долази до осовине Улице Ђорђа Јовановића. Од ове тачке, граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Ђорђа Јовановића, до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 9536/2, затим граница скреће у правцу југа, обухвата и прати границу парцела бр. 9536/2, 9536/1, 9535, 9522, 9521 и 9520 и продуженим правцем источне границе парцеле број 9520 долази до осовине Улице Александра Тишме. Од ове тачке, граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Александра Тишме до пресека са осовином Лончарске улице, затим скреће у правцу југа, прати осовину Лончарске улице до пресека са осовином Даничићеве улице, затим скреће у правцу запада, прати осовину Даничићеве улице до пресека са осовином Улице златне греде. Даље, граница скреће у правцу југа, прати осовину Улице златне греде до пресека са осовином Улице Николе Пашића, затим граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Никола Пашића до пресека са осовином Темеринске улице. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе Плана.

Планом је обухваћено 22,58 ха.

#### 4. Опис постојећег стања

Постојеће стање простора карактерише релативно запуштена грађевинска структура приземних стамбених објеката, са значајним индексом заузетости парцела и великим бројем стамбених јединица у дворишним објектима. Обим реализације досадашње планске документације, изградњом појединачних објеката по постојећим или планираним грађевинским парцелама, је мали. На појединачним парцелама унутар Алмашког краја, постојећи објекти се континуирано замењују, дограђују и реконструишу. У одређеном броју, заменом или реконструкцијом објеката значајно су повећани урбанистички капацитети простора и промењена је аутентична архитектонска вредност краја. Већи обим изградње, према планској документацији, обухвата изградњу стамбено-пословних објеката веће спратности, од П+2+Пк до П+3+Пк, која је реализована у јужном делу Улице Матице српске, на Тргу Марије Трандафил и у Темеринској улици. Реализацију планских решења, последично, не прати уређење површина јавне намене улица и комуналне инфраструктуре. Малобројни су јавни простори, у оквиру карактеристичне неправилне уличне матрице, релативно запуштени и неодржавани, и са малим учешћем зеленила.

Зона обухваћена Планом се просторно наслања на заштићено старо градско језгро Новог Сада, па ове зоне заједно представљају просторно-историјску целину од великог значаја за Град Нови Сад.

## II. ПЛАНСКИ ДЕО

### 1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА СА ПРЕТЕЖНОМ НАМЕНОМ И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ

Планом је обухваћена зона Алмашког краја, дела традиционалног дела ширег градског центра Новог Сада, северно од заштићене, просторно културно-историјске целине старог језгра Новог Сада.

#### 1.1. Концепција уређења простора

Концепција уређења Алмашког краја заснива се на смерницама Одлуке о заштити Алмашког краја које се базирају на идеји очувања просторне препознатљивости коју карактеришу мали индекси заузетости појединачних парцела и са тим повезан, нижи ниво интензитета коришћења простора, и постојеће намене породичног становања.

Концепција уређења простора Плана заснива се на: очувању регулационе основе Алмашког краја (задржавају се постојеће регулационе и грађевинске линије), очувању постојећих вредних објеката (категорисаних као споменици културе, објекти од посебне споменичке вредности, од споменичке вредности и објекти од просторно-архитектонске вредности), пажљивој замени и реконструкцији објеката и задржавању претежне намене породичног становања. Изградња нових објеката је селективна и појединачна, претежно концентрисана у заштићеној околини просторно културно-историјске целине. За све интервенције на објектима и просторима обухваћеним Планом неопходни су услови и мишљење надлежне службе заштите споменика културе.

#### 1.2. Подела на просторне целине

У грађевинском подручју обухваћеном Планом издвајају се четири урбанистичке целине.

##### Језгро Алмашког краја

Језгро Алмашког краја (урбанистичка целина број 1), намењена је претежно породичном становању, али могуће су и намене пословања, културе, јавних служби из домена здравства, предшколских установа и друго, али и вишепородичног становања (претежно у постојећим објектима са више стамбених јединица или и у новим објектима). Задржавају се постојећи објекти, а изградња нових и друге просторне интервенције могуће су према општим и посебним условима, односно мерама дефинисаним Одлуком о заштити Алмашког краја и условима службе заштите. Задржава се постојећа регулациона матрица објеката спратности П+Пк, уз ретке појединачне корекције и селективну промену вертикалне регулације. У овој урбанистичкој целини концентрисан је највећи број објеката од значаја за градитељско наслеђе, па се све интервенције планирају у циљу очувања, обнове, промоције и унапређења просторних вредности заштићене просторно културно-историјске целине.

##### Део старе индустријске зоне

Део старе индустријске зоне (урбанистичка целина број 2), обухвата два стара индустријска комплекса, свилару и кожару, и низ приземних објеката породичног становања у делу Улице Марка Нешића, у непосредном залеђу. Некадашњи индустријски комплекси планирани су као површине јавних намена, претежно културе и високог образовања, које промовишу различите културне традиције Алмашког краја и друге комплементарне делатности. Индустријски објекти оба комплекса су од изузетног значаја и задржавају се, односно обнављају за планиране намене. У Улици Марка Нешића задржава се карактеристични низ приземних објеката и претежна намена породичног становања.

##### Стари градски центар

Стари градски центар (урбанистичка целина број 3), јесте целина уз Пашићеву улицу и Трг Марије Трандафил, претежно намењена централним функцијама, пословању у домену услуга, угоститељству и другим, односно култури, у оквиру којег је и комплекс Матице српске и Библиотека Матице српске. У овој зони су концентрисани вишеспратни објекти, а планира се њихово задржавање уз обнову и реконструкцију, селективне замене и могућност изградње нових објеката, строго усклађених са висинским kotaма реперних објеката.

##### Општеградски центар уз Темеринску улицу

Општеградски центар уз Темеринску улицу (урбанистичка целина број 4), намењен је, пре свега пословању и стамбено-пословним наменама, превасходно вишепородичног становања. Планира се реконструкција постојећих објеката, а изградња нових могућа је са ограничењима која дефинишу услови заштите и ограничења формирања колских прикључака на Темеринску улицу и друго.

### 1.3. Нумерички показатељи

#### Површине јавне намене:

- саобраћајнице.....4,72 ha
- високо образовање и култура.....0,39 ha
- култура.....1,02 ha
- предшколске установе .....0,30 ha
- здравствена установа .....0,04 ha
- трансформаторске станице  
(у даљем тексту: ТС .....0,02 ha.

#### Површине осталих намена:

- општеградски центар .....3,28 ha
- општестамбене зоне (породично, вишепородично становање са компатибилним наменама) .....12,43 ha
- верски објекат .....0,38 ha.

**Укупна површина у обухвату Плана ..... 22,58 ha.**

## 2. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

### 2.1. 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 број 5 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: целе парцеле бр. 9273/3, 9573, 10522, 10523, 10524/1, 10525, 10526, 10527, 10531, 10532, 10534, 10554, 10555, 10556, 10557, 10558, 10559/1, 10559/2 и делови парцела бр. 8718/1, 9067, 9070, 9218, 9239/1, 9249/1, 9273/1, 9286/3, 9507, 9519, 9537, 9653/1, 9653/2, 9654, 9658, 10503, 10508, 10514, 10529, 10530, 10535, 10552, 10553, 10560/1 и 10561/1;
- култура: целе парцеле бр. 9240, 9656/1, 9666 и делови парцела бр. 9655 и 9657;
- високо образовање и култура: цела парцела број 9296;
- предшколска установа: целе парцеле бр. 9192, 9193 и 9514;
- здравствена установа: цела парцела број 9054 и део парцеле број 9055;
- ТС: целе парцеле бр. 9091/2, 9136/3, 10528 и делови парцела бр. 9064 и 9080.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 5 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000, важи графички приказ. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

### 2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,00 m до 79,60 m, са генералним падом од запада према истоку, са падовима испод 1 %. Како је ово део града са најраније изграђеним коловозом, нивелационо решење је слика постојећег стања које се задржава. Коте заштитног тротоара нових објеката прилагодиће се нивелетама коловоза, са висинском разликом од 0,20 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

## 3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења датог у графичким приказима и карактеристичним попречним профилима улица, уколико орган надлежан за управљање јавним површинама или ималац јавног овлашћења то захтева, а за то постоје оправдани разлози (очување постојећег квалитетног растиња, подземне и надземне инфраструктуре, ако на планираној траси већ постоје изграђене инсталације или објекат који се Планом не задржава и сл.).

Наведене интервенције могуће су искључиво у оквиру постојећих и планираних јавних површина.

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са законима и правилницима који регулишу одређену област.

Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација.

За изградњу инфраструктуре, у поступку обједињене процедуре, неопходно је исхођевање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

### 3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом излази на примарну саобраћајну мрежу коју чине Темеринска и Алмашка улица, као и Трг Марије Трандафил а преко њих су поједини делови обухваћеног простора повезани са ужим и ширим градским подручјем.

На целој уличној мрежи у обухвату Плана, важи зона забране кретања за теретна возила.

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 2,5 до 15 m. Овакве карактеристике саобраћајне мреже утицале су у великој мери на коришћење простора дуж њихових коридора.

Највећи проблем у одвијању саобраћаја на целој уличној мрежи овог подручја представљају путнички аутомобили паркирани на коловозима и тротоарима, недостатак бици-

кличких стаза, као и лоше стање саобраћајних површина (нарочито тротоара).

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.

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 бицикличких стаза дуж Темеринске улице;
- раскрсница улица Марка Миљанова, Ђорђа Рајковића, Земљане ћуприје и Улице Милана Ракића планира се за реконструкцију у класичну четворакару раскрсницу;
- за највећи број корисника простора планира се паркирање на сопственој парцели, у дворишту или у сутеренским, односно подрумској етажи; број подземних етажа није ограничен.

Све улице су једносмерне осим: Алмашке, Темеринске, Земљане ћуприје, Трга Марије Трандафил, Ђорђа Јовановића и дела улица Матице српске, Саве Вуковића и Земљане ћуприје.

У графичком приказу број 4. „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“, размери 1:1000, приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

### Паркирање

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

На местима где то услови дозвољавају (осим на примарној саобраћајној мрежи), а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга за путничке аутомобиле, мотоцикле и бицикле иако паркинзи нису уцртани на графичком приказу број 4 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 у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа. Примарну саобраћајну мрежу у овом смислу чине Темеринска и Алмашка улица, као и Трг Марије Трандафил.

Такође је могућа изградња вишеетажне подземне гараже за путничке аутомобиле у оквиру комплекса Матице српске и Библиотеке Матице српске.

### Бициклички и пешачки саобраћај

Бицикличке стазе у обухвату Плана у постојећем стању не постоје па бициклисти за кретање користе коловозне површине.

Афирмација бицикличког саобраћаја треба да буде у што ширем обиму, како би се овај вид превоза више популаризовао. Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису уцртане у графичком приказу број 4, 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.

### Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

#### Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

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

- Закона о путевима („Службени гласник РС“, бр. 41/18 и 95/18 – др. закон),
- 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, 9/16 – УС, 24/18, 41/18, 41/18 – др. закон, 87/18, 23/19 и 128/20 – др. закон),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11),
- Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони),
- Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката јавне намене („Службени гласник РС“, број 22/19) и осталим прописима који регулишу ову област,
- 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 експлозија („Службени лист СЦГ“, број 31/05).

Планира се задржавање постојеће старе калдрме као застора пешачких и колских површина, према условима службе заштите.

На сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја применом важећих стандарда, односно у складу са елементима из SRPS U.C1. 280–285, а у складу са чл. 161–163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то није приказано на графичком приказу број 4. Тада све саобраћајне површине могу бити у истом нивоу.

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 важећим стандардима, и условима службе заштите.

Тротоаре израђивати од елемената или плоча у складу са условима службе заштите, а узети у обзир услов обезбеђивања функције вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација).

Најмања ширина коловоза је 3 м, бициклических стаза 1 м, а тротоара 1 м.

#### Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати прикључак на јавну саобраћајну површину иако он није назначен у графичком приказу број 4. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3 м, нити шири од 6 м.

Једна грађевинска парцела намењена пословању, општеградским линијским центрима или вишепородичном становању може имати максимално два 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 може имати максимално један колски приступ по парцели изузев ако има излаз на две улице.

Планирају се колски приступи грађевинским парцелама и преко уређених платоа.

Објекти у зони пословања морају обезбедити противпожарни пут око објеката, који не може бити ужи од 3,5 м, за једносмерну комуникацију, односно 6 м за двосмерно кретање возила. 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 денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

#### Паркирање и гаражирање возила и бицикала

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 нето површину 70 м<sup>2</sup> корисног простора;
- 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, односно према категоризацији хотела;
- производни, магацински и индустријски објекат – једно ПМ на 200 м<sup>2</sup> корисног простора.

Паркинзи треба да буду уређени материјалом који треба да буде у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Услове за избор материјала за поплочавање паркинга утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Изградњу паркинга се реализује у складу са важећим прописима, односно у складу са SRPS U.S4.234:2020 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 или бициклическој стази, ако није предвиђен зелени појас, изградити граничнике. Приликом изградње нових паркинг места постојеће дрвеће максимално чувати, а њихово уклањање могуће је само ако је неопходно или ако је дрво болесно.

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.

Приликом нове изградње објеката мора се обезбедити и простор за паркирање бицикала за сопствене потребе који се по правилу обезбеђују на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине. Број паркинг места за бицикле идентичан је броју паркинг места које је потребно обезбедити за путничке аутомобиле.

#### Гараже

Гаража се може планирати као простор димензиониран и функционално дефинисан према техничким нормативима и законски утврђеним параметрима.

Гараже се могу планирати и 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 трансаторних платформи.

Ове гараже морају испунити услове дефинисане у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија.

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 м<sup>2</sup>) морају имати прилаз за ватрогасна возила ширине 3,5 м за једносмерну улицу, односно 5,50 м 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:

- ширина улаза и излаза је мин 2,5 м за један ток кретања возила;
- близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида;
- 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 се на рампи врши паркирање, максимални нагиб је 5 %, а ако је обична рампа нагиб је 15 %; морају се задовољити вертикални услови проходности возила;
- димензија једног паркинг места за управно паркирање је минимално 4,8×2,3 м, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234:2020;
- обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре;
- предвидети концепцију информативног система која је неопходна ради регулисања 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 м, а код затворених, више од 30 м;
- ширина степеништа мора бити најмање 0,8 м 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 м;
- уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 м и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Остали услови:

- у обзир узети важеће услове противпожарне заштите који се односе на ову врсту објекта,
- проветравање мора бити такво да се обезбеди одвод 12 м<sup>3</sup> ваздуха на час на сваки 1 м<sup>2</sup> корисне површине. Усисни отвори система за вентилацију треба размести близу пода,
- носећи делови паркинг-гараже морају бити од материјала постојаног на ватри.

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

На графичком приказу број 4, приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

У складу са просторним условима и наменом простора дефинисани су садржаји ситуационог плана и карактеристичног попречног профила који су саставни део овог плана. Димензије су дате оријентационо, а коначне димензије ће се дефинисати у оквиру пројектне документације.

## 3.2. Водна инфраструктура

### Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног Планом, биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже, а у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Постојећа примарна водоводна мрежа изграђена је у Темеринској улици профила Ø 300 mm. Секундарна водоводна мрежа профила од Ø 100 mm изграђена је у свим улицама.

Планира се снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем, односно, реконструкцијом и заменом дотрајалих деоница.

Реконструкција постојеће водоводне мреже планира се дуж свих постојећих траса и деоница водовода, чије квалитативне и квантитативне карактеристике не одговарају планским потребама.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm и својим капацитетом задовољиће потребе за водом корисника простора.

Планом се омогућава реализација заливних система са пратећом опремом за потребе одржавања зеленила на свим површинама.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом будућих корисника и дефинисана је на графичким приказима број 6 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:1000 и број 8 „Синхрон план инфраструктуре са планом озелењавања“, у размери 1:1000.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода простора обухваћеног Планом биће решено преко постојеће и планиране заједничке канализационе мреже, у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

Примарна, колекторска, канализациона мрежа реализована је дуж улица: Алмашке (250/350 cm), Ђорђа Рајковића (180/400 cm), и у делу Темеринске (1200 mm).

Секундарна канализациона мрежа изградња је у свим улицама.

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

Уз канализациону мрежу на осталом грађевинском земљишту предвиђа се заштитни појас ширине 2 m. У овом појасу забрањена је изградња објеката.

Планом се омогућава изградња канализационе мреже у свим улицама, у колико се укаже потреба за тим.

Положај планиране канализационе мреже приказан је на графичким приказима бр. 6 и 8.

#### Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде на простору обухваћеног Планом су:

- максимални ниво подземне воде је око 76,50 m н.в.
- минимални ниво подземне воде је око 73,50 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад- југоисток са смером пада према југоистоку.

#### 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 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 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 минимално 1 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“ Нови Сад на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а у складу са техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 60/10, 8/11 – исправка, 38/11, 13/14, 59/16, 59/19 и 59/20) 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 изградњем објектом мора имати засебан прикључак.

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

За вишепородичне стамбене објекте водомери, за мерење потрошње воде се постављају у шахтовима лоцираним ван објекта на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије и у просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторија за водомер 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 Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

#### Услови за изградњу канализационе мреже

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

Минимални пречник опште канализације је  $\varnothing$  300 mm.

Трасе канализације се постављају тако да се задовоље 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 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање канализације испод објеката високоградње. Минимално одстојање од темеља објекта износи 1 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 издане 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 до 200 DN, а максимум 50 m.

#### Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, а у складу са типом објекта, техничким нормативима и Одлуком о условима и начину организовања послова у вршењу комуналних делатности испоруке воде и уклањања вода и Правилником о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације.

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.

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 (претакачка места, точећа места, паркинг и сл.) посебном

мрежом спровести кроз таложник за механичке нечистоће и сепаратор уља и масти и лакних течности и тек потом испуштати у реципијент.

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

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

### 3.3. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије – реконструкцијом ТС 35/10 kV „Центар“ на 110/20 kV напонски ниво и реконструкцијом ТС 35/10 (20) kV „Подбара“ у разводно постројење (РП) 20 kV, ова два објекта ће постати основни објекти за снабдевање овог подручја електричном енергијом. Из ТС „Центар“ и РП „Подбара“ ће полазити 20 kV мрежа каблова до постојећих и планираних дистрибутивних ТС 20/0,4 kV. Дистрибутивне ТС ће преко дистрибутивне 0,4 kV мреже снабдевати електричном енергијом потрошаче, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја изградити се одређен број нових ТС, у зависности од потреба. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу број 7 „План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација“, у размери 1:1000, 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. 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 граничити са просторијом у којој је смештена ТС. Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа) ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Све ТС ће се повезати на постојећу и нову 20 kV мрежу. Такође је потребно обезбедити право службености пролаза каблова до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. Постојећу надземну средњенапонску мрежу је потребно демонтирати, изградити подземно и прилагодити за рад на 20 kV нивоу. Нисконапонску надземну мрежу је такође потребно изградити подземно где технички услови то дозвољавају, а где то није технички изводљиво може се задржати и реконструисати надземна мрежа. На просторима планиране изградње могућа је изградња нове или реконструкција постојеће инсталације 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“, д.о.о. Београд, Огранак „Електро-дистрибуција Нови Сад“.

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

### Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом обухваћено подручја биће решено из градског топлификационог система, градског гасификационог система и коришћењем индивидуалних топлотних извора.

Од топлане „Исток“ постоји изграђена вреловодна мрежа (преко магистралног вреловода у Косовској улици), на коју су прикључени постојећи објекти у опште стамбеним зонама. Са ове мреже ће се градити разделна вреловодна мрежа до свих планираних објеката на подручју Плана.

Објекти породичног становања су прикључени на дистрибутивну гасоводну мрежу која се гасом снабдева са градске гасоводне мреже средњег притиска путем мерно регулационе станице „Подбара“. На дистрибутивну мрежу је потребно прикључити и све будуће објекте спратности до П+1+Пк у зависности од техничких могућности и услова.

Оставља се могућност потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних извора уз употребу енергената који не утичу штетно на животну средину, као и обновљивих извора енергије.

### Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

#### Соларна енергија

##### *Активни соларни системи*

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну употребу могу се постављати под следећим условима:

- објекти становања – на кровним површинама искључиво према дворишној страни главног и помоћног објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система; на објектима под заштитом дозвољено је постављање соларних система уз сагласност и услове надлежног завода за заштиту споменика културе;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видеонадзора за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

#### Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

#### (Хидро) Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати у сврху загревања или хлађења објеката и површина јавне намене. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне геосонде, могу се постављати 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.

### Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити прикључењем на нисконапонску мрежу, односно изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Постављање ОММ се планира на регулационој линији и пасажима објеката, у складу са условима службе заштите. Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“.

### Услови за прикључење на гасоводну мрежу

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

### 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 подстицу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстице на најпогоднији начин, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ Нови Сад.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

## 3.4. 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 осветла 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, изградњени, 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.

Сви јавни објекти су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи 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. Електронске комуникације

Планско подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације 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 20 м од осовине. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 3 м. 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).

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network) тј. да ће бити омогућен приступ и пружање сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада са оптичким кабловима је ресурс који може да омогући ефикасније и економичније функционисање града кроз сервисе као што су – даљинска контрола саобраћаја, контрола семафора,

даљинско читавање водомера, читавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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

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. Преко подручја не прелазе радио-релејни коридори Јавног предузећа „Емисиона техника и везе“.

Планира се потпуна покривеност 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 стамбене заједнице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правила и техничких препорука из ове области;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежне управе.

#### 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.

#### 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Поред јавног зеленила (уличног зеленила, скверова и сл.), издвајају се зелене површине око објеката јавних служби, верског објекта, објеката културе, зеленило дечије установе и зеленило у оквиру површина осталих намена.

Постојећа вегетација представља изузетну биолошку и амбијенталну вредност.

Евиденцијом постојеће вегетације утврђено је да је на обухваћеном простору велики број старих и средње старих стабала добре виталности, а да је мањи број стабала лошег квалитета. Заступљене су врсте: јавор, липа, бреза, храст, орах, дафина, софора, багрем, платан, руј, кисело дрво, брусонечија, тиса, туја, смрека и јела.

Постојеће квалитетно дрвеће, посебно стара вредна стабла, потребно је сачувати и обезбедити га техничко-технолошким мерама заштите од нове изградње.

Саобраћајнице су оскудно озелењене, дрвореди су проређени и неуједначени по квалитету и врсти дрвећа. Истичу се поједине улице са квалитетним зеленилом, старијих стабала, добре виталности, као делови дрвореда или су појединачно заступљена стабла (улице Матице српске, Светосавске, део Алмашке, Коче Коларова и Саве Вуковића и др.).

Озелењавање саобраћајница треба решити према садржају њихових попречних профила. Постојеће дрвореде допунити садницама исте врсте и распоредити их целом дужином саобраћајнице, где то просторне могућности допуштају. Распоред стабала ускладити са колским прилазима и улазима у објекте и распоредом подземних инсталација.

Улице ширине веће од 15 m могу садржати двостране, док ће уже улице садржати једностране дрвореде. У односу на ширину улице, треба садити одговарајућу врсту дрвећа по висини, величини и облику крошње.

Улична проширења представљају посебну вредност коју треба пажљиво уређивати и обликовати. Ове просторе је потребно допунити декоративним листопадним дрвећем, озелењеним жардинијерама и потребним урбаним мобилијаром. Овако формиран простори омогућиће одмор и окупљање станара и пролазника.

Планиране парцеле предшколских установа, треба да су одвојене зеленим заштитним појасом од околних садржаја, зелени појас треба да садржи и високу и ниску вегетацију. На овим површинама, уз потребно озелењавање, могуће је увођење и елемената партерне архитектуре (стазе, одморишта, клупе елементи за дечије игралиште и сл.). При избору врста за озелењавање овог простора потребно је водити рачуна да то не буду алергене врсте и врсте са бодљама и отровним плодовима.

Планирана парцела здравствене установе треба да буде озелењена квалитетном декоративном вегетацијом праћеном елементима партерног уређења, одвојена зеленим заштитним појасом од околних садржаја.

Планира се озелењавање комплекса Матице српске и Библиотеке Матице српске, по ободу комплекса, а у северо-западном делу планираног комплекса у форми мале зелене оазе. Коначно решење озелењавања ће се дефинисати детаљнијом разрадом урбанистичким пројектом.

Алмашка црква са својим постојећим зеленилом представља врло значајан амбијентални и вегетацијски

простор. Заступљена су вредна стабла липе, брезе, леске, платана, храста и јавора. Потребно га је допунити квалитетном декоративном вегетацијом праћеном елементима партерног уређења.

Озелењавање слободних површина унутар стамбених блокова биће спроведено посебно за сваку парцелу, чинећи тако мале уређене вртове. Скуп овако формираних вртова представљаће укупни зелени фонд на овом простору. Заступљеност зеленила у оквиру вишепородичног становања средњих густина треба да је 15–30 %.

При уређењу зелених површина избегавати примену инвазивних врста.

Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примена четинарских врста максимум 20 % и то на површинама са наглашеном естетском наменом.

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

Уважавањем еколошких и развојних посебности појединих простора града Новог Сада или широким просторних целина, као и управљањем природним ресурсима, остваривање квалитетне животне средине обезбедиће се механизмима система заштите, идентификацијом узрока поремећаја у животnoj средини, проценом ризика, оценом могућег капацитета животне средине, укључујући неизбежан степен загађења и санирањем извора прекомерног загађивања.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 – УС, 14/16, 76/18, 95/18 – др. закон и 95/18 – др. закон).

Услови и мере заштите животне средине утврђене су на основу постојећих урбаних вредности, процене могућности интервенција, унапређења и формирања система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности простора, стварања нових и побољшања општих услова животне средине (саобраћаја, унапређења мреже инфраструктуре и опремања постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима), ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања), смањења проблема паркирања и стварања система јавног зеленила.

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити мониторинг, који ће пратити емисију буке, а уколико ниво буке буде прелазео дозвољене вредности у околној животној средини спроводиће се мере заштите у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 88/10).

Сви корисници на простору обухваћеним Планом своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 dB(A) ноћу и 65 dB(A) дању, односно у згради максимум 30 dB(A) ноћу и 35 dB(A) дању.

Заштита од буке и аерозагађења за интензитете који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница.

У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Основни услови за изградњу објеката пословања зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати према утврђеном програму и дефинисаним местима као и параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид и азотни оксиди), а према Закону о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/09 и 10/13) и Уредби о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13).

Јавне површине (тротоари, пешачке стазе, пешачки прелази, прилази објектима и сл.), као и хоризонталне и вертикалне комуникације, морају обезбедити услове за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица 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, као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

За постојеће и потенцијалне изворе електромагнетног зрачења, неопходна су одговарајућа мерења и утврђивање нивоа штетности по околину засноване на одговарајућим истраживањима, а према Правилнику о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 104/09).

Заштита од пожара обезбедиће се у складу са Законом о заштити од пожара и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18) што подразумева обезбеђење ватро-преградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, реализацијом противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 – др. закон), Правилником о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС“, број 92/10) и Правилником 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).

На подручју Плана сваки објекат или група објеката треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

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

Недостајући садржаји реализоваће се у оквиру планираних намена што ће допринети оптималном паркирању возила, уређењу зелених површина и заједничких унутар-блоковских простора. Обезбедиће се унапређење и формирање система јавних простора, и приступачност постојећим, стварањем нових и побољшањем затечених услова пешачког кретања. Унапредиће се мрежа инфраструктуре и ускладити опремање постојећих и нових објеката и простора ради побољшања квалитета и стандарда становања и пословања.

Интегрисаће се различити садржаји који се међусобно не угрожавају. Све интервенције на јавним просторима и објектима неће угрозити постојеће вредности (амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и слично).

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно ће се водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите објекта на којем се изводе радови, суседних објеката и непосредне околине. Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на којима ће се изводити радови, као ни суседних објеката, у односу на техничке и сеизмичке карактеристике тла и статичке и конструктивне карактеристике објеката.

Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Дуж саобраћајница, паркинг-простора, предшколске установе, здравствене установе и на блоковским површинама обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

При изградњи објеката, инвеститор је обавезан да се, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, обрати надлежном органу за заштиту животне средине, ради одлучивања о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину, у складу са одредбама Закона о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана као последица разних активности на услове живота, потребно је пратити квантитативне и квалитативне показатеље стања средине. Мере заштите животне средине утврђене кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, подразумевају и побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и укључивање јавности у доношење одлука о питањима заштите животне средине.

### **Инжењерско-геолошки услови**

#### Носивост и погодност терена за изградњу

Према литолошкој класификацији, простор обухваћен Планом се налази на преталоженом лесу, уништене лесне структуре, где је повећан садржај песковите фракције. У односу на лес, кохезија је смањена.

На простору у обухвату Плана заступљена је средње погодан терен за изградњу носивости од 1 до 2 kg/cm<sup>2</sup>. Могућа је градња објеката, уобичајених конструкција, спратности до П+4.

План се налази у зони штетног утицаја подземних вода на градњу.

#### Сеизмичке карактеристике

Сеизмичку микрорејонизацију подручја карактеришу могући потреси интензитета 8° MCS скале условљену инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземних вода, резонантним карактеристикама тла и другим. Претпостављени потрес од 8° MCS скале се односи на уопштено средње тло са нивоом воде дубине око 4 m.

### **6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА**

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

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

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

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, 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 зградама прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели и друго.

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи, према важећим прописима.

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

#### **Мере заштите од земљотреса**

Подручје Града Новог Сада се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Пра-

вилником за грађевинске конструкције („Службени гласник РС“, бр. 89/19, 52/20 и 122/20).

#### **Мере заштите од пожара**

Заштита од пожара обезбеђена је обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара, Правилник о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара и осталим прописима који регулишу ову област.

#### **Мере заштите од удара грома**

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена према Правилнику о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења („Службени лист СРЈ“, број 11/96) и другим прописима.

#### **Мере заштите од ратних дејстава**

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

#### **Услови за несметано кретање и приступ**

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

### **7. 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.

Потребан степен комуналне опремљености подразумева решење у снабдевању водом, одвођењу отпадних вода и снабдевању електричном и топлотном енергијом.

Комунално опремање ће се обезбедити прикључењем на изграђену или планирану водоводну, канализациону, електроенергетску и термоенергетску мрежу.

### **8. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

#### **8.1. Просторно културно-историјска целина**

На основу члана 47. став 1. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, и

99/11 – др. закон и 6/20 – др. закон) и члана 43. став 1. Закона о Влади („Службени гласник РС“, бр. 55/05, 71/05 – исправка, 101/07, 65/08, 16/11, 68/12 – УС, 72/12, 7/14 – УС, 44/14 и 30/18 – др. закон), Влада Републике Србије је донела Одлуку о заштити Алмашког краја.

#### Опште мере заштите за објекте и просторе

- 1) очување затечене урбане матрице;
- 2) очување постојеће парцелације према плану града из 1877. године, осим код изградње гаража и паркинг простора унутар блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 3) очување постојећих регулационих и грађевинских линија;
- 4) очување ивичне блоковске изградње на парцели, као наслеђеног типа грађења;
- 5) очување пропорцијских односа;
- 6) очување оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката са споменичким вредностима;
- 7) забрана изградње објеката трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрозити наслеђени амбијент; дозвољена је изградња нових објеката у складу са карактером амбијента и вредностима урбаног и архитектонског наслеђа у погледу димензија, диспозиције, пропорције, типа градње и обликовања; обликовање нових објеката може бити савременог архитектонског израза тако да чини складну целину са објектима у непосредном окружењу;
- 8) реконструкција или замена постојећих дворишних објеката не сме знатније повећавати већ постигнути степен изграђености на парцели; висина дворишног објекта не сме прелазити висину дворишних крила главног објекта са споменичким вредностима;
- 9) помоћне објекте у двориштима који не одговарају функционалним потребама, а уједно нарушавају културно-историјске и естетске вредности могуће је уклонити или реконструисати без промене габарита;
- 10) задржавање породичног становања; намена објеката може бити у мањем обиму јавна, пословна или мешовита; пожељно је враћање малих традиционалних услужних и занатских радионица које не загађују животну средину; дозвољено је коришћење и ревитализација простора и објеката са наслеђеном индустријском наменом у Улици Ђорђа Рајковића на катастарским парцелама бр. 9240 и 9296 за културно-образовну и производно-продајну намену (обнова традиционалних начина производње);
- 11) очување постојећих микро тргова и уличних проширења као специфичности овог простора; партерно уређење и опремање простора дозвољено је искључиво у складу са посебним мерама заштите које прописује надлежна установа заштите;
- 12) неговање постојеће вредне декоративне флоре и редовно одржавање простора на јавним површинама улица, микро тргова, око јавних објеката, као и у порти сакралног објекта;
- 13) приликом реконструкције постојећих и изградње нових објеката решити питање паркирања и гаражирања возила у оквиру парцеле; код решавања подземних

етажа, за сваку појединачну локацију извршити испитивање нивоа подземних вода и обезбедити израду елабората заштите суседних објеката;

- 14) изградњу јавних паркинга и гаража планирати ван граница просторно културно-историјске целине; локација унутар граница могућа је изузетно у деловима блокова који подлежу делимичној урбаној реконструкцији;
- 15) приликом реконструкције постојећих објеката, замене објеката или нове изградње, као и приликом радова на јавним површинама обавезна је пријава радова надлежној установи заштите и археолошки надзор; у зонама локалитета са археолошким садржајем и остацима некропола обавезна су претходна заштитна археолошка ископавања;
- 16) при реконструкцији постојећих и изградњи нових подземних инсталација и објеката на јавним површинама у оквиру регулација (уличних простора) обавезна је пријава радова надлежној установи заштите, а при извођењу земљаних грађевинских радова обавезан је археолошки надзор;
- 17) изузетно се дозвољава промена валоризације објеката у случају нових сазнања о објектима у поступку који ће спроводити надлежна установа заштите;
- 18) обезбеђивање приступачности простора јавних саобраћајних и пешачких површина и прилаза до објеката приликом градње нових или конзерваторско-рестаураторских радова на постојећим стамбеним или објектима за јавно коришћење“.

#### Посебне мере заштите за објекте и просторе

Посебне мере заштите су дефинисане за објекте од посебне споменичке вредности, споменичке вредности, просторно-архитектонске вредности, објекте без вредности, објекте савремене архитектуре и реконструисане објекте, а према графичком приказу број 3 „План заштите културних добара са валоризацијом објеката“, у размери 1:1000. Посебне мере су дефинисане и за просторе и објекте у заштићеној околини. Допуне ових правила су могућа, према појединачним мерама заштите које ће утврдити служба заштите.

#### Објекти од посебне споменичке вредности

Објекти од посебне споменичке вредности, назначени су на графичким приказима број 3 и број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“, у размери 1:1000, и за њих су утврђене следеће мере заштите:

- 1) задржавање аутентичног хоризонталног и вертикалног габарита, основних вредности конструктивног склопа и примењених материјала, осим за објекте: у Улици Саве Вуковића број 17 (парцела број 9142), Алмашкој улици број 16 (парцела број 9178), Темеринској улици број 24/24а (парцеле бр. 9064 и 9065) и Светосавској улици број 11 (парцела број 9160/2) где је могућа реконструкција са променом вертикалног габарита са дворишне стране објекта;
- 2) очување изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената фасада и крова објекта;

- 3) могуће је осавремењивање објеката следећим мерама: увођење савремених инсталација без нарушавања вредности објекта, промена намене подрума, промена намене поткровља искључиво у постојећем габариту крова са осветљењем полеглим кровним прозорима, отварање портала и излога јединственим третирањем читаве фасаде;
- 4) обезбеђивање енергетске ефикасности објеката без нарушавања његових оригиналних вредности могуће је према посебним условима надлежне установе заштите;
- 5) изузетно је могућа надоградња дворишног крила главног објекта до висине уличног тракта, уколико се тиме не нарушавају његове споменичке вредности; реализација доградње дворишних објеката је истовремена и јединствена на целој парцели;
- 6) могућа је промена намене објекта уз задржавање постојећих архитектонских, конструктивних и функционалних карактеристика;
- 7) интервенције на дворишним и помоћним објектима су могуће под условом да не нарушавају физичке и естетске вредности главног, уличног објекта, у складу са условима службе заштите;
- 8) постављање спомен-табли и обележја, као и декоративне расвете на фасадама могуће је само према условима надлежне установе заштите.

#### Објекти од споменичке вредности

Објекти од споменичке вредности, назначени су на графичким приказима бр. 3 и 4, и за њих су утврђене следеће мере заштите:

- 1) очување хоризонталног и вертикалног габарита објекта са уличне стране, осим за објекте у Улици Саве Вуковића број 17 (парцела број 9142), Алмашкој улици број 16 (парцела број 9178), Темеринској улици број 18/18а (парцеле бр. 9064 и 9065) и Светосавској улици број 11 (парцела број 9160/2), где је могућа реконструкција са променом вертикалног габарита;
- 2) очување или рестаурација изворног изгледа уличне фасаде, стилских одлика, декоративних елемената и друго;
- 3) могуће је осавремењивање објеката следећим мерама: увођење савремених техничких инсталација без нарушавања архитектонских вредности објекта, промена намене подрума, промена намене поткровља у постојећем габариту крова са уличне стране, уз могућност формирања назитка до висине спратне висине са дворишне стране; осветљење са уличне стране је кровним прозорима у равни крова; приступ поткровном простору је из објекта;
- 4) променом намене објекта у намену пословања могућа је отварањем портала и излога на уличним фасадама, јединственим третманом читаве фасаде, како се не би нарушиле основне вредности и стилске карактеристике објекта;
- 5) повећање енергетске ефикасности објекта, без нарушавања његових оригиналних вредности, уз услове службе заштите;

- 6) планира се враћање изворног изгледа уличних фасада на објектима у Алмашкој улици број 9 (парцела број 8735), Улици Хаџић Светића број 13 (парцела број 9098), Стеријиној улици број 13 (парцела број 9099), Стеријиној улици број 21/21а (парцела број 9103), Алмашкој улици број 19 (парцела број 9206), где је извршена парцијална реконструкција фасаде;
- 7) изузетно је могућа надоградња дворишних крила главног објекта до висине уличног тракта уколико се тиме не нарушавају његове споменичке вредности; реализација доградње дворишних објеката је истовремена и јединствена на целој парцели;
- 8) могућа је промена намене објекта уз задржавање постојећих архитектонских, конструктивних и функционалних карактеристика;
- 9) могућа је пренамена објекта индустријске архитектуре са наслеђеном индустријском наменом, на катастарским парцелама бр. 9240 (некадашња кожара) и 9296 (некадашња свилара) у културно-образовне, производне, пословне и јавне намене, или комбинације ових намена;
- 10) дворишни и помоћни објекти на парцели не подлежу режиму заштите главног објекта а све грађевинске интервенције су могуће под условом да не нарушавају физичке и естетске вредности главног, уличног објекта, у складу са условима службе заштите;
- 11) постављање спомен-табли и обележја, декоративне расвете на фасадама могуће је само према условима надлежне установе заштите.

#### Објекти од просторно-архитектонске вредности

Објекти од просторно-архитектонске вредности, назначени су на графичким приказима бр. 3 и 4, и за њих су утврђене следеће мере заштите:

- 1) очување постојећег или рестаурација изворног изгледа уличне фасаде, стилских одлика, декоративних елемената и друго;
- 2) могућа је реконструкција, адаптација и санација објекта са мањим корекцијама хоризонталног и вертикалног габарита до висине венца реперног објекта уличног низа који поседује споменичка својства, према посебним условима;
- 3) могуће је осавремењивање објекта, у свему према правилима за објекте од споменичке вредности тач. бр. 4, 5 и 6.

#### Објекти без споменичке вредности

Објекти без споменичке вредности су назначени на графичким приказима број 3 и број 8 „Синхрон план инфраструктуре са планом зеленила“, у размери 1:1000, за које се утврђују следеће мере заштите:

- 1) могућа је реконструкција или замена објекта, у складу са хоризонталном и вертикалном регулацијом непосредно суседних или реперних објеката, пропорција, типа градње и обликовања; реперни објекти су објекти у уличном низу који поседују споменичка својства, а дефинисани су посебним правилима дефинисаним у пододељцима 9.2. и 9.3.;



- 2) положај објекта је на регулационо-грађевинској линији, оријентисан према улици;
- 3) висина новог објекта одређена је висином суседних односно реперних објеката у уличном низу који поседују споменичка својства, силуетом и ритмом улице, без обавезног уклапања венаца;
- 4) кровови се планирају као коси, нагиба приближног преовлађујућом у оквиру заштићене целине, по правилу од 30 до 45°; положај слемена крова треба да буде приближно на половини ширине тракта, нагиб кровних равни не сме бити стрмији од суседних објеката од споменички вреднованих објеката;
- 5) обликовање фасада се планира употребом традиционалних и савремених материјала, у складу са споменичким вредностима непосредног окружења, према условима службе заштите;
- 6) планира се претежна намена породичног становања, са посебним изузецима вишепородичног становања, по правилу у урбанистичким целинама; Стари градски центар и Општеградски центар уз Темеринску улицу, али и у појединачним случајевима у другим целинама, према посебним правилима дефинисаним у пододелјцима 9.2. и 9.3.; друге намене су стамбено-пословне, култура и друге, уз услов да се избегавају садржаји који доприносе погоршању општих услова коришћења простора (услуге које генеришу велики број возила, загађење буком и друго);
- 7) паркирање и гаражирање возила решити унутар парцеле; предвидети колски улаз по угледу на наслеђена решења објеката од споменичке вредности.

#### Објекти савремене архитектуре или реконструисани објекти

Објекти савремене архитектуре или реконструисани објекти, означени на графичким приказима бр. 3 и 4, нису били предмет валоризације и Одлуком о заштити Алмашког краја нису прописане мере заштите. Евентуалне интервенције на овим објектима могуће је извести према посебно утврђеним условима надлежне установе заштите.

Задржава се објекат доградње Матице српске без промена, уз могућност санације, адаптације и реконструкције у унутрашњости објекта.

Други објекти савремене архитектуре и реконструисани објекти се могу уклонити, реконструисати или адаптирати како би се унапредио квалитет заштићене просторне културно-историјске целине.

#### Посебне мере заштите за објекте и просторе у оквиру заштићене околине

За заштићену околину важе исте мере заштите објеката и простора уз изузетак очувања регулационо-грађевинске линије, уз могућност корекције регулационо-грађевинске линије дела Алмашке улице (на парцелама бр. 8752 и 9053), у делу Улице Милоша Обилића (утврђивање нове регулационо-грађевинске линије где она није јединствена) и у Темеринској улици где ће се све интервенције вршити на основу посебних услова надлежне установе заштите.

## 8.2. Споменици културе

У оквиру просторно културно-историјске целине појединачно су утврђена следећа непокретна културна добра – споменици културе:

- 1) Алмашка црква (Српска православна црква Света три јерарха), Алмашка улица број 15 (парцела број 8721). Објекат је саграђен 1797. године (Решење о заштити иконостаса Завода за заштиту и научно проучавање споменика културе Народне Републике Србије број 1280/48 од 6. августа 1948. године; Одлука о утврђивању непокретних културних добара од изузетног значаја „Службени гласник РС“, број 16/90);
- 2) Зграда Матице српске, Улица Матице српске број 1, (парцела број 9656/1). Објекат је саграђен 1912. године према пројекту архитекте Момчила Тапавице (Решење Покрајинског завода за заштиту споменика културе, Петроварадин, број 01-130/2-73 од 12. фебруара 1973. године; Одлука о утврђивању непокретних културних добара од великог значаја („Службени лист АПВ“, број 28/91).

За утврђена непокретна културна добра споменике културе (објекти на парцелама бр. 8721, 9656/1 К.О. Нови Сад I) спроводе се мере заштите утврђене актима о њиховом утврђивању за споменик културе.

Парцела Алмашке цркве се планира као завршена целина.

На парцели комплекса Матице српске и Библиотеке Матице српске могућа је нова изградња, односно доградња постојећих објеката у складу са условима надлежне службе заштите. Парцела је планирана за намену културе, а могућа је и намена паркирања и гаражирања возила у подрумским и сутеренској етажи планираних објеката.

## 8.3. Археолошки локалитети

У зонама и локацијама рекогносцираних локалитета са археолошким садржајем и остацима некропола, обавезна су претходна заштитна археолошка ископавања.

При извођењу земљаних радова, у случају проналаска археолошких налаза, обавезан је археолошки надзор.

## 9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 9.1. Општа правила

Општа правила су усклађена са правилима из Одлуке о заштити Алмашког краја и односе се на просторно културно-историјску целину и њену заштићену околину. За све интервенције на свим објектима неопходни су услови службе заштите, односно Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

#### Парцелација и регулација

Основно правило је очување затечене урбане матрице, постојећих регулационих и грађевинских линија, ивичне блоковске изградње у непрекинутом и прекинутом низу, и очување парцелације. Регулациона линија је истовремено и грађевинска, осим у појединачним случајевима, према

графичким приказима број 4 „План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације“, у размери 1:1000 и број 5 „План регулације површина јавне намене“, у размери 1:1000.

Постојеће грађевинске парцеле уличних и дворишних објеката који се уклањају или замењују у већим габаритима, обавезно се припајају парцели према улици, односно планираној грађевинској парцели. Парцеле које немају излаз на јавну површину припајају се онима које имају. Планира се подужна подела парцела у случају када се, делимичном заменом уличног објекта у претходном периоду, на једној парцели налазе два улична објекта. Могуће је припајање парцела на којима је постојећи улични објекат подељен на две парцеле, дефинисаних у пододељцима 9.2 и 9.3. и на графичким приказима бр. 4 и 5. Формира се комплекс Матице српске на јединственој грађевинској парцели.

Планирана парцелација грађевинског земљишта приказана је на графичким приказима бр. 4 и 5.

### Намена

Планирају се површине јавних и површине осталих намена.

Површине јавних намена обухватају грађевинске парцеле и објекте планиране за предшколске установе, здравствене установе, културу и високо образовање, и културу.

Површине осталих намена обухватају општестамбене зоне (породично и вишепородично становање), општеградски центар, стари центар и верски објекат.

Доминантна намена парцела је породично и вишепородично становање, у оквиру планираних намена општеградског центра, старог градског центра и општестамбене зоне. Комплементарне намене су пословања из домена услуга, креативних и културних индустрија, и друго.

На парцелама породичног становања планирају се максимално до три јединице, а у намени вишепородичног становања четири јединице па навише. Бруто површина просечне стамбене јединице су дефинисане по целинама, према посебним условима. Породично становање је претежна намена урбанистичке целине Језгро Алмашког краја, док је вишепородично становање малих густина и карактерише га већи број стамбених јединица. Вишепородично становање средњих густина се планира у урбанистичкој целини Општеградски центар уз Темеринску улицу и Стари градски центар. У постојећим објектима мањеним становању, не планира се даља подела постојећих стамбених јединица, а могуће је њихово укрупњавање спајањем. Приликом потпуне реконструкције или замене објеката примењују се све плански параметри о величини стамбених јединица.

Комплементарне намене су превасходно у домену пословања из домена терцијарних, кварталних делатности, пре свега услуга администрације (пословни канцеларијски простори), креативних и културних индустрија (стари занати, култура, образовање и други), услуге из домена образовања (школе, специјализоване школе језика и слично), услуге из домена збрињавања деце предшколског узраста, услуге здравства, туризам (хотели и хостели), угоститељство мањих капацитета и друго. Не планирају се оне пословне делатности услуга које генеришу велики промет возила (због недостатка услова за паркирање возила), односно загађење, пре свега буком. Намена пословања је компле-

ментарна доминантној намени становања, на целој површини Алмашког краја.

Планира се могућност комбинованих намена, па поред чисто стамбене, могућа је комбинација стамбено-пословне и пословно-стамбене намене на грађевинској парцели, према дефинисаном броју јединица по урбанистичким целинама. У урбанистичкој целини Стари градски центар, обавезно се планирају пословни локали у уличном делу приземља нових објеката, а препоручују се у урбанистичкој целини Општеградски центар уз Темеринску улицу.

Не планира се намена пословних апартмана.

### Правила грађења објеката

Правила изградње се утврђују за све објекте у обухвату Плана.

Планира се задржавање доминантног типа изградње на парцели у прекинутом и непрекинутом низу.

Објекти се деле на уличне и дворишне. Улични објекти са припадајућим дворишним крилом са којим чине исту просторну и функционалну-архитектонску целину су вредновани као: *непокретна културна добра, објекти од посебне споменичке вредности, објекти од споменичке вредности, објекти од просторне архитектонске вредности и објекти без споменичке вредности, реконструисани и објекти савремене архитектуре*, како је приказано на графичким приказима бр. 3 и 4. Дворишни објекти нису вредновани са аспекта заштите градитељског наслеђа, а правила уређења и грађења за њихову реализацију су утврђена овим планом.

Габарити планираних објеката, односно ширина нових објеката која није котирана, по правилу се усклађује са габаритима постојећих, непосредно суседних објеката.

Планира се задржавање, реконструкција, замена (потпуна реконструкција) и доградња постојећих, и изградња нових уличних и дворишних објеката, до максималног индекса заузетости парцеле и то до 65 % за парцеле површине до 500 m<sup>2</sup>, до 50 % за парцеле површине 501–800 m<sup>2</sup>, и до 45 % за парцеле веће од 801 m<sup>2</sup>. На парцелама на којима је индекс заузетости већ прекорачен, не планира се нова изградња, али је могућа обнова, санација, адаптација и реконструкција постојећих објеката, према општим и посебним правилима. Код нове изградње и доградње стамбених, стамбено-пословних и пословних објеката, са дворишне стране, највећа дубина објекта од регулационе линије је 25 m. За објекте који се налазе ван ове зоне, могућа је реконструкција.

Објекти вредновани као: *споменици културе, објекти од посебне споменичке вредности и објекти од вредности* се задржавају, а могућа је њихова реконструкција, адаптација, санација и доградња са дворишне стране, уз задржавање оригиналног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката уз могућност интервенција према посебним условима дефинисаних овим планом и условима службе заштите. Уколико је објекат статички небезбедан и неуслован за живот и рад, грубо нарушио вредност амбијента или угрозио суседне објекте, могућа је његова реконструкција односно, могуће су интервенције на објектима променом хоризонталног и вертикалног габарита до висине венца реперног објекта уличног низа, према условима службе заштите.

Могућа је доградња и замена делимично и/или у целини (потпуна реконструкција) *објекта од просторно-архитектонске вредности*, на начин како је дефинисано овим планом и према условима службе заштите.

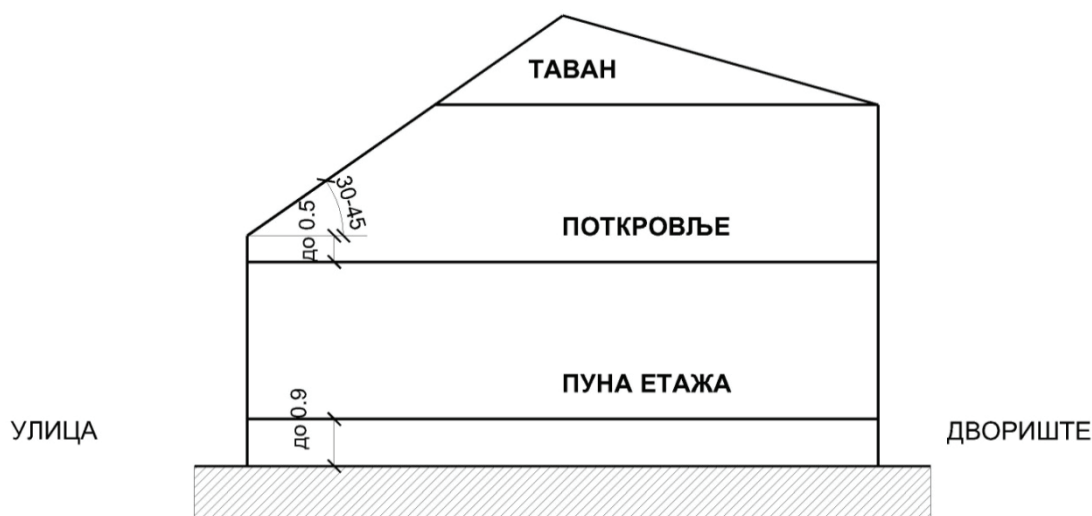
Објекти вредновани као објекти без споменичке вредности, реконструисани и објекти савремене архитектуре, се задржавају а могућа је њихова реконструкција, адаптација, санација, доградња, замена (потпуна реконструкција) или изградња потпуно новог објекта према општим и посебним правилима утврђених Планом и према условима службе заштите.

Висина етаже нових и објеката који се замењују не може бити виша од 3,5 m, осим у случајевима када технички стандарди то захтевају (противпожарни и други безбедносни услови, услови за изградњу система инфраструктуре и слично).

Приликом замене (потпуна реконструкција), доградње и изградње нових уличних објекта неопходно је усаглашавање габарита објекта, коте венца и слемена, изглед и нагиб крова са елементима реперног објекта од веће или исте вредности у истом уличном низу, непосредном окружењу, или суседног објекта, према посебним пра-

вилима и условима службе заштите. Приликом усаглашавања габарита објекта, могућа су одступања до 5 % површине основе. У циљу уклапања коте венца и/или слемена објекта могућа су одступања до 0,5 m.

Планирају се коси кровови од 30 до 45°, са падом према свим уличним фасадама објекта, без формирања забата. Не планирају се равни нити лучни кровови. Могуће је формирање различитих нагиба равни косог крова са већим падом према уличној фасади, односно косог или крова малог нагиба, минимално 10° према дворишној фасади, према Скици број 1. У том случају, поткровље према дворишним фасадама може да се формира као етажа пуне висине. Поткровље се формира са назитком максималне висине до 0,5 m на свим фасадама, уз изузетке, према условима службе заштите. Осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима према уличној фасади, а према дворишној може бити и вертикалним кровним прозорима на максимално 50 % површине крова, уз сагласност надлежне службе заштите. У поткровној етажи, односно волумену поткровља, могуће је формирање само једне корисне етаже.



Скица број 1: Могући начин обликовања поткровља – попречни пресек

Висинска кота под приземља је максимално 20 cm ако објекат има улични пословни локал, односно максимално 90 cm ако је намена приземља становање.

Задржавају се све подрумске етаже постојећих објеката иако нису приказане на графичком приказу број 4. Могућа је изградња подрумске етаже испод свих планираних објеката, у складу са условима непосредног окружења и задовољавања техничких услова (услови заштите суседних објеката, заштите од влаге и друге).

#### Обликовање фасаде

Обликовање фасаде уличних објеката који се реконструишу, замењују (потпуно реконструишу) и нових објеката, мора бити у складу са свим карактеристикама амбијента

и вредностима урбанистичког и архитектонског наслеђа Алмашког краја. Приликом потпуне реконструкције, неопходно је задржавање начина обликовања фасаде постојећег објекта који се замењује, односно неопходно је реконструисати изворни изглед фасаде објекта уколико је документација доступна или постоје релевантни извори. Планира се реконструкција фасада на свим објектима на којима је она измењена, односно значајно нарушила архитектонске вредности и стилске елементе објекта, односно употребом нетрадиционалних материјала (камен, фасадна опека и друго), према условима службе заштите. Обликовање нових објеката може бити традиционалног или савременог архитектонског израза, према условима службе заштите.

Приликом изградње нових спратних објеката могуће је формирање препуста на спратним уличним фасадама до највише 0,3 m, у форми архитектонске пластике. На вишим етажама дворишних фасада је могуће формирање препуста (еркера и тераса), лођа и француских балкона, надстрешница и друго, до 1,2 m, на 50 % површине фасаде. Препусти на дворишним фасадама морају бити одмакнути од границе суседне парцеле минимално 2 m ако су на дворишној фасади уличног тракта, односно не могу бити ближе од 4 m на дворишном крилу објекта. На уличним фасадама свих објеката не планирају се лође.

### Доградња објеката

Доградња уличних објеката са уличне стране подразумева доградњу на регулационо-грађевинској линији, према графичком приказу број 4 "План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације". Дограђени део и постојећи објекат имају идентичне коте венца, коте слемена и нагиб крова. Доградња уличних објеката се планира на парцелама у улицама Саве Вуковића број 21, Милана Ракића број 5, Светосавској број 15, Скерлићевој бр. 17, 19 и 21, Алмашкој број 30а, а могућа је и у другим случајевима уз сагласност службе заштите. Доградња се планира и у случајевима када је на суседној парцели постојећи објекат у непрекинутом низу.

Осветљење поткровне етаже је према општим правилима.

У случају замене (потпуне реконструкције) или изградње новог уличног објекта и доградње објекта, неопходна је примена свих мера којима се квалитетно унапређују услови за боравак и коришћење који укључују: могућност формирања сутерена или подрума, мере енергетске ефикасности, формирање колског ајнфорта и друго, уз услове службе заштите.

Планира се могућност уклањања свих дограђених делова уличних објеката који нису у складу са оригиналним изгледом објекта, посебно на реконструисаним објектима на којима су вршене делимичне преправке и надоградње (уклањање фасадних елемената и поткровних назидака, формирање кровних баца, мансардних кровова, дограђених делова објеката са дворишне стране и друго), односно планира се њихова реконструкција у циљу враћања изворног изгледа објекта, према посебним условима и мерама заштите простора.

Доградња уличних објеката са дворишне стране се реализује у виду доградње уличног објекта, у форми дворишног крила. Задржавају се постојећи објекти са дворишне стране, а могућа је њихова замена (потпуна реконструкција), реконструкција, санација, адаптација, доградња и изградња нових до планираног индекса заузетости парцеле, а према Планом утврђеним општим и посебним правилима. Спратност објеката је до П+Пк. Нове доградње се по правилу формирају уз границу парцеле, уз објекте на суседној парцели. Доградња се планира максимално до 25 m од регулационе линије. Планирају се коси кровови нагиба до 35° са падом према дворишту, кровови малог нагиба до 10°, односно у складу са начином обликовања крова уличног објекта са дворишне стране, према условима службе заштите. Од начина обликовања кровне равни уличног објекта са дворишне стране, зависи и начин формирања назитка дела објекта који се дограђује који је од 0,5 m до пуне спратне висине у складу са Скицом број 1. Кота слемена не може бити виша од коте слемена уличног дела

објекта. Осветљење поткровља је полеглим и/или вертикалним кровним прозорима до 50 % површине крова. Приликом замене уличног објекта, могуће је задржавање постојећих дворишних доградњи објеката, или њихова замена тако да се просторно и функционално уклопе са уличним и/или другим суседним објектима са дворишне стране на истој парцели.

### Дворишни објекти

Дворишни објекти на парцелама се задржавају, а могућа је замена (потпуна реконструкција), реконструкција, санација, адаптација, доградња и изградња нових до планираног индекса заузетости парцеле и према Планом утврђеним општим и посебним правилима. Намена дворишних објеката је у складу са наменом уличног објекта, у складу са Планом. Спратност нових дворишних објеката је до П. Објекти су намењени гаражама, оставама и техничким просторијама, односно у функцији намене главних објеката на парцели. Нови дворишни објекти се по правилу формирају као слободностојећи, уз границу парцеле, и у форми доградње уличних и/или постојећих дворишних објеката, по правилу уз објекте на суседној парцели. Нови дворишни објекти су максималне висине слемена 3,5 m, односно кота слемена дворишног не може бити виша од коте слемена уличног објекта. На дворишним објектима планирају се равни или кровови малог нагиба до 10°, према условима службе заштите. Уколико се замењује улични објекат, у целини или делимично, постојећи дворишни објекти се задржавају, односно дозвољене су интервенције у складу са Планом.

### Остало

Могућа је промена намене тавана у поткровље код свих постојећих уличних и дворишних објеката без промене габарита (облика и нагиба) крова, односно у складу са општим правилима, према степену вредновања објекта.

У случају замене (потпуне реконструкције) или изградње новог уличног објекта и доградње објекта, неопходна је примена свих мера којима се квалитетно унапређују услови за боравак и коришћење који укључују: обезбеђење паркинг и гаражних места за све кориснике у оквиру парцеле, могућност формирања сутерена или подрума, мере енергетске ефикасности, формирање колског ајнфорта и друго, примена стандарда приступачности и друго, уз услове службе заштите.

### Паркирање и гаражирање возила

Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, у делу приземне етаже, у једној или више подрумских етажа објекта, делимично или потпуно испод парцеле без угрожавања стабилности суседних објеката. У том циљу, планира се формирање колског пасажа – ајнфорта, висине и ширине минимално 2,5 m. Капацитети за гаражирање возила се утврђују према нормативу једно паркинг место – једна стамбена јединица, односно једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора. За хотеле и хостеле број паркинг места се одређује према посебним правилима категоризације, односно по једно паркинг место за минимум 20 % соба. За угоститељске објекте (ресторане и друго) број паркинг места се одређује према категоризацији објекта, или једно паркинг место на

осам столица. Поред намене паркирања, у подрумској и сутеренској етажи је могуће планирати техничке и помоћне просторије. Приликом изградње подземних етажа обавезне су мере којима ће се обезбедити стабилност непосредно суседних објеката, утврђивања нивоа подземних вода и, по потреби, израде елабората заштите суседних објеката укључујући и решења за одвођење атмосферске воде у оквиру парцеле. У случају изградње подземних етажа, нивелете у односу на нивелете непосредно суседних парцела не могу бити више од 1 m.

Приликом замене (тоталне реконструкције) објеката могуће је формирање ајнфорта и на објектима који га нису имали, а који треба да се обликовно, пропорцијски и стилски уклопи у изглед објекта, према условима службе заштите.

Могућа је адаптација и санација свих постојећих објеката у циљу обезбеђивања већег степена енергетске ефикасности, без нарушавања његових оригиналних вредности, према посебним условима службе заштите.

Објекти и делови објеката који су прихваћени у процесу легализације и озакоњења се задржавају. Уколико су реализовани супротно правилима уређења и грађења, могућа је само њихова реконструкција, а замена и нова изградња су могуће само према правилима утврђеним овим планом.

Планирају се радови на прилагођавање стандардима приступачности свих објеката на површинама јавних намена. Приступни степеници и рампе планирају се у оквиру грађевинске парцеле објекта.

Парцеле могу бити ограђене транспарентном или комбинованом оградом, према улици, укупне висине 1,8 m, с тим да је зидани део ограде максималне висине 0,8 m. Максимална висина ограде према суседима је висине до 1,8 m, а ограда може бити транспарентна, нетранспарентна или комбинована. Ограда се не планира око парцеле број 9571 (Пашићева улица број 16), како би се могло формирати заједнички колски приступ грађевинским парцелама.

Изузеци од општих правила и детаљнија разрада правила дефинисани су у посебним правилима у пододељцима 9.2. и 9.3.

## 9.2. Посебна правила за уређење површина јавне намене (јавне службе)

### Предшколске установе

За ову намену планирају се две локације: Алмашка улица број 24 (грађевинска парцела се формира од парцела бр. 9192 и 9193) и Улици Златне греде број 6 (парцела број 9511).

Улични објекат у Алмашкој улици број 24 се задржава у постојећем хоризонталном и вертикалном габариту, уз могућност реконструкције, адаптације и санације. Објекат је вреднован као објекат без споменичке вредности. Планира се промена намене тавана у поткровље, а осветљење је полеглим кровним прозорима према улици и полеглим и вертикалним прозорима на дворишној фасади, до 50 % површине крова. Могућа је доградња постојећег уличног тракта, у форми дворишног крила објекта уз западну међу парцеле, спратности до П+Пк. Предуслов за реализацију доградње је уклањање свих дворишних објеката на парцели. Максимални индекс заузетости на парцели је до 40 %. На неизграђеном делу парцеле планира се партерно и хортикултурно уређење дворишта, уз задржавање и допуне

постојеће квалитетне високе вегетације, могућност постављања дечијих игралишта, салетли, изградња стаза и слично. Детаљнија правила за озелењавање су дефинисана у одељку 4 „ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА“.

Улични објекат у Улици Златне греде број 6 се задржава у постојећим хоризонталним и вертикалним габаритима, уз могућност реконструкције, адаптације и санације. Објекат је вреднован као објекат од споменичке вредности. Планирана је промена намене тавана у поткровље. Могућа је доградња постојећег објекта, приземним анексима, у зони између дворишних крила, према графичком приказу број 4 "План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације". Могуће је уклањање и/или замена постојећих приземних дворишних објеката у истим или приближним хоризонталним и вертикалним габаритима, према условима службе заштите. Максимални индекс изграђености парцеле је до 50 %. Планира се очување постојећих зелених површина и могућност њиховог проширење у зонама постојећих дворишних објеката. Слободне површине су планиране за партерно и хортикултурно уређење, а детаљнија правила за озелењавање су дефинисана у одељку 4 „ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА“.

### Здравствена установа

За ову намену планиран је постојећи објекат спратности П+1+Пк у Алмашкој улици број 4, на грађевинској парцели која се формира од целе парцеле број 9054 и дела парцеле број 9055, према графичким приказима бр. 4 и 5.

Објекат је вреднован као објекат од споменичке вредности.

Задржава се постојећи објекат, а могућа је његова адаптација и санација, према условима службе заштите.

Планира се партерно и хортикултурно уређење дворишта.

### Култура

#### Комплекс Матице српске и Библиотеке Матице српске

Комплекс је намењен специфичним делатностима у домену културе, односно Матици српској и Библиотеци Матице српске. Пратећа намена комплекса може бити паркирање и гаражирања возила у подрумским и сутеренским етажама планираних објеката.

Комплекс се формира од постојећих парцела бр. 9656/1, 9655, 9657 и 9666, како је дефинисано у пододељку 2.1. „План регулације површина јавне намене“, а према графичким приказима бр. 4 и 5. Парцела комплекса може се формирати фазно.

Објекат на углу Трга Марије Трандафил и Улице Матице српске је заштићен као културно добро. Објекат Библиотеке Матице српске и дограђени делови објекта са дворишне стране су вредновани као објекти савремене архитектуре.

Комплекс чини изворни објекат Матице српске на углу Улице Матице српске и Трга Марије Трандафил са доградњама, спратности од По+П+1+Пк до П+3.

Задржавају се сви постојећи објекти уз могућност реконструкције, санације и адаптације. Постојеће доградње се могу уклонити, односно заменити.

Планира се могућност доградње са дворишне стране планираног комплекса, максималног индекса изграђености до 65 %. Изградња може бити фазна. Северозападни део комплекса, који одговара садашњој катастарској парцели број 9666, планира се као слободна, неизграђена површина.

Планирана доградња са дворишне стране, спратности до По+Су+П+3, а максимална висина објекта је до коте слемена постојећег, заштићеног објекта Матице српске. Кров може бити раван, односно са малим нагибом. Етаже се могу планирати као степенасто повучене. Раван кров се планира као проходан или непроходан, а препоручује се садржај кровног врта. Објекат обавезно има сутеренску и/или подрумску етажу која је намењена гаражирању возила и за друге техничке и пратеће просторије. Паркирања за потребе корисника на парцели комплекса се планира по нормативу, минимално 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> површине објекта. Паркирање је могуће у једној или више подрумских етажа ван зоне зелене површине.

Неопходно је остваривање топле, али и функционалне везе између постојећих и новог дворишног објекта, па се планира реконструкција постојећих објеката како би се прилагодили новој просторној и функционалној организацији. Такође, уз дворишне фасаде постојећих објеката, могућа је доградња вертикалних комуникација и лифта.

Део зоне комплекса која се поклапа са катастарском парцелом број 9666, планирана је за зелену површину у функцији комплекса Матице српске, према графичким приказима бр. 4 и 8. У оквиру зелене површине планира се хортикултурно и партерно уређење, са свим потребним елементима урбаног мобилијара и друго.

За комплекс се планира израда урбанистичког пројекта архитектонске разраде простора, како би се утврдили коначни хоризонтални и вертикални габарити објеката, начин обликовања објеката, специфичности функционалне везе старих и нових објеката, елементи безбедносних параметара и ризика (противпожарни услови), предложило партерно и хортикултурно уређење и фазност реализације.

За цео Комплекс, због великих капацитета планиране доградње, провере начина повезивања са постојећим објектима и због националног значаја Матице српске као институције, могућа је детаљнија разрада конкурсом доградње комплекса и зелене површине.

### **Високо образовање и култура**

#### Стара кожа (Центар старих заната и културни центар)

У Улици Саве Вуковића број 28 (парцела број 9240) комплекс објеката некадашње коже планиран је за намену културе, образовања, старих заната (и услуга повезаних с њима), пословања у домену културе, грађанског активизма и других комплементарних делатности (туризам са пратећим делатностима и друго).

Парцела комплекса се задржава без промене.

Спратност објеката комплекса је од П+Т до П+1+Пк.

Објекти уз Улицу Ђорђа Рајковића су вредновани као објекти од вредности, а објекти уз улице Алмашку и Саве Вуковића, као објекти од просторно-архитектонске вредности.

Задржавају се индустријски објекат на углу улица Алмашке и Ђорђа Рајковића, спратности П+1 (кров малог нагиба) и објекат у Улици Саве Вуковића број 28, спрат-

ности П+Пк, а планира се њихова санација и адаптација, односно пренамена тавана у поткровље објекта у Улици Саве Вуковића.

Могућа је реконструкција или замена послератног објекта, спратности П+1 (кров малог нагиба), на углу улица Ђорђа Рајковића и Марка Нешића. Нови објекат може бити спратности П+1+Пк, а ката венца и слемена је приближно иста као непосредно суседног и реперног објекта на углу улица Ђорђа Рајковића и Алмашке. У случају замене, потребно је усагласити фасаде оба објекта у Улици Ђорђа Рајковића.

Могућа је реконструкција објеката, спратности П+Т, уз северну међу парцеле, уз Алмашку улицу. Планира се могућност пренамене тавана у поткровља и активирање, односно обликовање уличне фасаде.

Могућа је реконструкција, адаптација, санација, замена или уклањање других постојећих дворишних и помоћних објеката на парцели у истим или мањим габаритима.

Максимални индекс изграђености парцеле је 50 %.

Планира се партерно и хортикултурно уређење дво-ришта.

За све планиране интервенције неопходни су услови службе заштите.

#### Стара свилара (Академија уметности и културни центар)

У Косовској улици број 33 (парцела број 9296) планиран је комплекс објеката некадашње свиларе за намену високог образовања (Академија уметности у Новом Саду) и културе (Културна станица „Свилара“).

Парцела комплекса се задржава без промене.

Спратност објеката је П–ВП+Г+1 (раван кров), односно до П+3 (пов.4) у зони према Косовској улици. Задржавају се објекти некадашње фабрике уз могућност адаптације, санације, реконструкције и доградње, али и замене. У оквиру високог приземља објеката могућа је изградња галерија до 50 % површине основе. Постојећи равни кровови могу бити непроходни или проходни, па се излаз на кров, у виду кровне кућице, планира до 15 % површине крова. Коте венца, слемена и повученог 4. спрата планираног уличног објекта у зони према Косовској спратности П+3+(пов.4) се усаглашавају са катама непосредно суседног објекта у Косовској улици 31 (парцела број 9295).

Планира се могућност доградње културне станице, у виду приземног анекса у функцији ветробрана. Планира се могућност изградње објекта на позицији уличног тракта у зони према Косовској улици, спратности од ВП (раван кров) до П+2 (раван кров), према графичком приказу број 4. Планирани објекат уз Косовску улицу може имати сутеренску или подрумску етажу. Висина етажа може бити повећана, у складу са потребама одржавања наставе Академије.

Планира се могућност додатног уређења платоа у северозападном углу парцеле, испред улаза у културну станицу, који је у намени отвореног дела културне станице. Плато је у претходном периоду уређен, а могуће нове интервенције подразумевају постављање скулптура, чесме и додатно озелењавање.

За све планиране интервенције неопходни су услови службе заштите.

### 9.3. Посебна правила уређења и правила грађења за површине осталих намена по урбанистичким целинама

#### Језро Алмашког краја (17,06 ha)

Урбанистичка целина Језро Алмашког краја је планирана за општестамбену зону, односно породично и вишепородично становање, и општеградски центар (у делу према Темеринској улици). Компатибилне намене су делатности пословања у домену терцијарних и кварталних услуга (ИТ сектор, стари занати, делатности из области културе, услуга из домена образовања, збрињавања деце предшколског узраста, здравства, хотелијерство, угоститељство у мањем обиму и друго) и верски објекат. Како се Планом задржава постојећа хоризонтална и вертикална регулација простора, не планирају се грађевинске интервенције великих капацитета, па се разлика намене породичног и вишепородичног становања утврђује искључиво бројем стамбених јединица – до три јединице за породично, а четири и више за вишепородично становање. За намену пословања се планира канцеларијски и други пословни простори. У домену хотелијерства могући су хотели или хостели. Могуће су и стамбено-пословне, пословно-стамбене и чисто пословне намене. Минимална просечна стамбена јединица је 80 m<sup>2</sup>, а пословна 60 m<sup>2</sup> нето површине, осим у домену хотелијерства где се величина дефинише према категоризацији објекта.

Задржавају се постојећи улични објекти назначени на графичком приказу број 4 и сви дворишни објекти, а све грађевинске интервенције, укључујући и замену, су могуће према општим и посебним правилима, према степену валоризације појединачних објеката, уз услове службе заштите. Планира се могућност задржавања постојећих и изградња нових дворишних објеката према општим правилима.

За све врсте интервенција обавезно је исходovati услове Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Алмашка црква, на парцели број 8721, је у намени верског објекта – Храма Света три јерарха, Српске православне цркве. Парцела се планира као завршена целина, односно планирају се интервенције на санацији, адаптацији и реконструкцији објекта и његових делова, реконструкцији дворишта са свим припадајућим елементима (надгробни споменици и друго), реконструкцији партера и уређење зелених површина, декоративна расвета и друго, према условима службе заштите.

Планира се замена постојећег приземног уличног објекта на углу Алмашке и Темеринске улице (Алмашка улица број 1, парцела број 8752), који је део зоне изградње уличне зоне, у форми доградње. Доградња је спратности П+Пк, у пословно-стамбеној, а препоручује се пословна намена. Доградња се планира према општим правилима и условима службе заштите. Кота венца новог објекта се усклађује са котом венца реперног објекта у Алмашкој улици број 5 (број парцеле 8746). Колски приступ парцели је обавезно из Алмашке улице. Задржава се постојећи улични део објекат спратности П+1+Пк, на истој парцели, у Алмашкој улици. Могућа је промена намене приземног дела у пословање, и реконструкција фасаде отварањем портала, јединственим обликовањем и истовременом реализацијом. Могуће је уклањање свих дворишних објеката и накнадних доградњи, односно могуће су нове доградње према општим правилима. Обавезно је решавање паркирања на парцели, према

општим правилима. Како је ова парцела на вредном просторном потесу уласка у Алмашку улицу, за све просторне интервенције и реконструкцију фасаде објеката потребни су додатни и прецизни услови службе заштите.

Планира се замена објекта у Темеринској улици број 26 (део парцеле број 9055). Део парцеле број 9055 се одваја за потребе здравствене установе, према графичком приказима бр. 4 и 5. Објекат спратности П+2+Пк може бити стамбене, стамбено-пословне или пословне намене. Зона изградње објекта је према графичком приказу број 4. Кров је обавезно кос, а висина кровног венца објекта са уличне стране је максимално 9 m. Поткровље се формира са назитком који је са дворишне стране највише 0,5 m. Осветљење је полеглим кровним прозорима са уличне фасаде а са дворишне може бити полеглим и вертикалним до 50% кровне површине. Не планирају се еркери ни терасе, а лође су могуће на дворишној фасади. Планирају се препусти на уличној фасади до 0,3 m. Обавезно је решавање паркирања на парцели по нормативима дефинисаним у одељку 9.1. "Општа правила". Подрумска етажа за намену гараже се може планирати испод целе парцеле у циљу задовољавања планског норматива, уз обавезно нивелационо усклађивање са котом непосредно суседних парцела.

Планирана је могућност замене дела уличног тракта објекта у Пећкој улици број 16 (парцела број 9176), према графичком приказу број 4. Објекат спратности П+Пк је у у стамбеној намени, а могућа је и стамбено-пословна намена. Коте венца уличне фасаде и слемена су идентичне као код непосредно суседног објекта у Пећкој улици број 14 (парцела број 9175). Формирање назитка дворишне фасаде, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Објекат може имати белведере у поткровној етажи, на максимално 1/3 ширине фасаде, обликован као на објектима од споменичке вредности у истом низу (Пећка улица бр. 10, 12 и 14).

На парцели број 9070 у Улици Милоша Обилића број 2/2а постоје два објекта различитих намена, који су потпуно одвојене функционалне, просторне и грађевинске целине спратности П+Пк и П+2+М+Пк, па је планирана могућност парцелације тако да сваки од уличних објеката има посебну грађевинску парцелу, према графичком приказу број 4.

Планирана је замена објекта у Улици Милоша Обилића број 8 (парцела број 9073). Планирани објекат, спратности П+Пк је у намени породичног становања, а могућа је и стамбено-пословна намена. Коте венца и слемена су идентичне као код реперног објекта у Пећкој улици број 12 (парцела број 9173). Објекат има кос кров са падом кровних равни према Пећкој улици и Улици Милоша Обилића. Формирање назитка, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима.

Планирана је замена објекта у Улици Петра Кочића број 13 (парцела број 9162). Објекат спратности П+Пк је намењен породичном становању, а могућа је и стамбено-пословна намена. Коте венца и слемена су идентичне као код непосредно суседног објекта у Улици Петра Кочића број 11 (парцела број 9163). Формирање крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима.

Планира се доградња објекта у Стеријиној улици број 7 (парцела број 9646). Објекат спратности П+Пк се планира у намени вишепородичног становања, односно може бити у стамбено-пословној намени. Доградња објекта са дворишне стране се планира према општим правилима.

Формирање назитка, препуста, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, према општим правилима. За овај објекат је већ започета процедура издавања локацијских услова по претходном планском решењу, у складу са условима Завода за заштиту. Уколико се ова процедура не спроведе, важиће услови дефинисани овим планом.

Планира се замена објекта у Стеријиној улици број 9 (парцела број 9645). Објекат спратности П+Пк планиран је у намени породичног становања, а могућа је и стамбено-пословна намена. Коте венца и слемена су идентичне као код реперног објекта у Стеријиној улици број 7 (парцела број 9646). Обликовање објекта, формирање назитка, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Потребно је применити елементе постојећег обликовања фасаде, према условима Завода за заштиту споменика културе. Објекат обавезно има колски приступ парцели како би се задовољили услови паркирања на парцели.

Планирана се изградње новог или реконструкције постојећег објекта у Стеријиној улици број 18/18а (парцела број 9109). Изградња новог објекта, спратности П+1+Пк се планира за намену становања, стамбено-пословну или пословну намену. Формирање назитка, препуста, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима и према Скици број 1. Обликовање фасаде новог објекта је према општим правилима. Објекат може имати колски пасај. Реконструкција објекта подразумева пре свега реконструкцију фасаде објекта према аутентичним архитектонским обрасцима, која подразумева уклањање мансардног крова на првом спрату, могућност уклањања кровне баце, формирање јединствене коте венца, ново јединствено обликовање фасаде и друге мере, према условима службе заштите.

Планира се доградња уличног тракта објекта у Стеријиној улици 23/25 (парцела број 9104), према графичком приказу број 4. Дограђени објекат, спратности П+Пк, има кос кров са обавезним падом према Стеријиној улици и Улици Петра Кочића, односно дворишту, и има идентичну коту венца и слемена као постојећи, реперни улични објекат у Стеријиној улици број 21/21а (парцела број 9103).

Планира се изградња објекта у Улици Хаџић Светића број 3 (парцела број 9093). Објекат спратности П+1+Пк је стамбене или стамбено-пословне намене. Ширина зоне изградње уличног тракта се формира према габаритима непосредно суседних објеката, према графичком приказу број 4. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Обавезно је формирање колског приступа и колског пасаја.

Планира се изградња објекта у Улици Хаџић Светића број 16 (парцела број 9665). Објекат спратности П+1+Пк је стамбене, стамбено-пословне или пословне намене. Зона изградње се формира према графичком приказу број 4. Кота венца уличне фасаде објекта је идентична као кота венце непосредно суседног објекта у Улици Хаџић Светића број 14 (парцела број 9677). Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде

је према општим правилима. Обавезно је формирање колског приступа и колског пасаја. Обавезно је решавање паркирања возила на парцели, према општим правилима.

Планира се изградња објекта у Улици Матице српске 10а (парцела број 9597). Објекат спратности П+1+Пк је стамбене, стамбено-пословне или пословне намене. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Планира се колски приступ парцели и колски пасај. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, које је могуће реализовати испод целе парцеле, у подрумској етажи или дворишним крилима.

Планира се могућност поделе парцеле број 9650 (Улица Матице српске број 7а и Стеријина улица број 1а) на основу елемената дефинисаних на графичком приказу број 4. Планом је могуће формирање две грађевинске парцеле за постојеће објекте који су две засебне просторне, функционалне и грађевинске целине.

Планирана је изградња објекта у Улици Милана Ракића број 9 (парцела број 9196/3), према графичком приказу број 4. Објекат спратности П+Пк, је у намени породичног становања, а могућа је и стамбено-пословна, или пословна намена. Замена објекта је могућа уклањањем свих постојећих објеката на парцели, осим дворишног објекта уз северну међу парцеле. Планирани објекат има кос кров са падом кровних равни према улици и дворишту. Формирање назитка, крова, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима, и према принципима дефинисаним на Скици број 1. Планира се колски приступ и колски пасај.

Планира се изградња објекта на парцели број 9622, на углу улица Земљане Ђуприје и Саве Вуковића (Улица Земљане Ђуприје број 6 и Улица Саве Вуковића број 7). Објекат је намењен вишепородичном становању, а може бити стамбено-пословни или пословни. Објекат је спратности По+П+1+Пк, према графичком приказу број 4. Због пада нивелације терена у Улици земљане Ђуприје, уместо подрума објекат у тој зони може имати сутеренску етажу уз поштовање максималних кота приземља дефинисаних у одељку број 9.1. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Фасадни препусти на уличној фасади су до 0,3 м а на дворишној су до 1,2 м на 50% површине фасаде, уз обавезно удаљење од непосредно суседних објеката за минимум 2,5 м. Формирање осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, а могуће је испод целе парцеле, у подрумској/ сутеренској етажи. Могућа је и додатна подрумска етажа, ако није могуће задовољити капацитете паркирања. Планирају се колски приступи и колски пасаји из Улице Саве Вуковића, и додатни, алтернативно, из Улице Земљане Ђуприје.

Планира се изградња објекта у Улици Саве Вуковића број 19 (парцела број 9144), према графичком приказу број 4. Објекат спратности П+Пк је у стамбеној, стамбено-пословној или пословној намени. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Осветљење поткровља решава се према општим прави-



лима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Планира се колски приступ и колски пасај. Могуће је задржати постојећи дворишни објекат П+1+Т.

Планира се изградња објекта у Улици Саве Вуковића број 25 (парцела број 9199), према графичком приказу број 3. Објекат спратности П+1+Пк је у стамбеној, стамбено-пословној или пословној намени. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Планира се колски приступ парцели и колски пасај. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели према нормативима из општих правила.

Планира се изградња, односно обнова објекта у Улици Саве Вуковића број 29, на углу улица Алмашке и Саве Вуковића (парцела број 9204), према графичком приказу број 4. Објекат спратности П+Пк је у стамбеној, стамбено-пословној или пословној намени. Могуће је обновити некадашњи објекат типа панонске куће, са уличним забатом према Алмашкој улици, и двоводним тршчаним кровом, или кровом покривеним црепом. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Обавезно је решавање паркирања према нормативима из општих правила. Колски приступ се планира из Улице Саве Вуковића.

Планира се изградња објекта у Улици Земљане ћуприје број 5 (грађевинска парцела се планира од парцела бр. 9137/2 и 9136/2). Објекат спратности По+П+1+Пк је стамбене, стамбено-пословне или пословне намене. Формирање крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Планира се колски приступ парцели и колски пасај. Коначне димензије колског пасаја ће дефинисати надлежна служба електордистрибуције како би се обезбедио приступ планираној ТС. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели, а могуће је испод целе парцеле, у подрумској етажи.

Планира се замена постојећег објекта новим у Скерлићевој улици број 37 (парцела број 9616). Објекат спратности П+Пк је у намени породичног становања, односно стамбено-пословној или пословној намени. Грађевинска линија је повучена од регулационе у складу са положајем непосредно суседног објекта од вредности у Скерлићевој улици број 35 (парцела број 9615), према графичком приказу број 4. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципу дефинисаном на Скици број 1. Осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Могуће је формирање колског приступа и колског пасаја за потребе паркирања возила корисника парцеле.

Планира се изградња објекта у Скерлићевој улици број 39 (парцела број 9617). Објекат спратности П+Пк, је у намени породичног становања, стамбено-пословној или пословној намени. Грађевинска линија је повучена од регулационе у складу са положајем објекта од вредности у Скерлићевој улици број 35 (парцела број 9615), према графичком приказу број 4. Формирање назитка, крова и поткровља се планира према принципима дефинисаним

на Скици број 1. Осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Обавезно је формирање колског приступа и пасаја за потребе паркирања возила корисника парцеле.

Планирају се мање доградња уличних објеката у: Улици Саве Вуковића број 21 (парцела број 9197), Светосавској улици број 15 (парцела број 9170), Улици Милана Ракића број 5 (парцела број 9191), Алмашкој улици број 30а (парцела број 9203) и Скерлићевој улици број 17 (парцела број 9599), према графичком приказу број 4. Доградње су могуће и у другим случајевима, по истом принципу ивичне изградње објеката у непрекинутом низу. Дограђени део објекта се усклађују са котом слемена и венца основног објекта, а обликовање може бити на савремени и традиционални начин, према општим правилима, уз прибављање услова службе заштите. Како су надоградње најчешће над пешачким или колским пролазима, препоручује се задржавање пешачких, а обавезно је задржавање колских пролаза.

На локалитетима Темеринска улица бр. 24 и 24а (парцеле бр. 9604 и 9605), Улица Петра Кочића бр. 26 и 2ц (парцеле бр. 9084 и 9085), Улица Петра Кочића бр. 3 и 5 (парцеле бр. 9078 и 9079), Стеријиној улици бр. 16 и 16а (парцелама бр. 9110 и 9111), на углу улица Матице српске и Барањске (парцеле бр. 9631 и 9632), Улица земљане ћуприје број 2 (парцеле бр. 9625/1, 9625/2 и 9625/3, и друге), постојећи улични објекти се налазе на две или више парцела па се планира могућност припајања у једну грађевинску парцелу. На овим парцелама обавезна је истовремена реконструкција објеката.

#### **Део старе индустријске зоне (0,88 ha)**

Урбанистичка целина је намењена високом образовању и култури, породичном становању и пословању. Комплекс старе свиларе и кожаре су планиране као површине јавних намена, а низ објеката у Улици Марка Нешића се планира за намене породичног становања и пословања, односно објекти могу бити намењени стамбеним, стамбено-пословним, пословно-стамбеним и пословним наменама. Намена пословања је из домена услужних делатности које не генеришу промет возила.

Минимална површина просечне стамбена јединице је 50 m<sup>2</sup> нето. Постојећи објекти се могу реконструисати или заменити новим спратности до П+Пк. Формирање назитка, крова, поткровља и осветљење поткровља је полеглим кровним прозорима. Замена и изградња доградњи и дворишних објеката је дефинисана општим правилима. За све интервенције неопходни су услови службе заштите.

#### **Стари градски центар (2,65 ha)**

Ова урбанистичка целина је намењена општеградском центру и култури. У намени општеградског центра планирају се вишепородично и породично становање, пословање у домену услуга и друго. Објекти могу бити стамбено-пословној и пословној намени. Површина минималне просечне стамбена јединице је 65 m<sup>2</sup> нето. Обавезно је формирање пословних локала у делу приземне етаже нових објеката оријентисаних према улици.

Задржавају се сви постојећи објекти назначени на графичком приказу број 4. Све грађевинске интервенције су могуће према општим и посебним правилима, уз услове службе заштите.

Поред општих правила, дефинишу се посебна правила за изградњу нових објеката на појединачним парцелама.

Планира се могућност замене објеката на углу Пашићеве улице и Улице златне греде (Пашићева улица број 8 и Улице златне греде бр. 1, 3 и 5) према графичком приказу број 4. Објекти су намењени пословно-стамбеним наменама, а препоручују се искључиво пословање. Спратност објеката је до По+П+1+Пк у Пашићевој улици, односно По+П+Пк у Улици златне греде. Кота венца и слемена објекта у Пашићевој улици број 8, планиране спратности По+П+1+Пк, је идентична реперном објекту од посебне споменичке вредности у Пашићевој улици број 12 (парцела број 9564). Кота венца објеката у Улици златне греде бр. 1, 3 и 5, планиране спратности По+П+Пк је идентична коти венца и слемена непосредно суседног објекта од споменичке вредности, у Улици златне греде број 7 (парцела број 9568). Објекти обавезно имају кос кров са падом према Улици златне греде. Кров објеката према Улици златне греде може бити једноводан, са обавезним падом према улици. Не планирају се препусти. Формирање, назитка, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима.

Планира се изградња објекта на Тргу Марије Трандафил број 4 (парцела број 9658). Објекат спратности По+П+2+Пк је намењен пословању. Кота венца је дефинисана на графичком приказу број 4. Формирање назитка, крова и поткровља се планира по принципима дефинисаном на Скици број 1. Формирање препуста и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Обликовање фасаде је према општим правилима. Планира се колски приступ парцели и колски пасаж, према графичком приказу број 4. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила на парцели према нормативима из општих правила. Планира се утврђивања права службености пролаза кроз колски пасаж и парцелу, до парцеле комплекса Матице српске.

Изградњом нових објеката треба да се обезбеде услови за паркирање возила на парцели, а могуће је у подрумској етажи испод целе парцеле, уз израду елабората о статичкој стабилности непосредно суседних објеката. Паркирање се планира према параметру један стан – једно паркинг место или 70 m<sup>2</sup> пословног простора – једно паркинг место. Све додатне услови дефинисаће служба заштите.

#### **Општеградски центар уз Темеринску улицу (1,97 ha)**

Ова урбанистичка целина је претежно намењена општеградском центру, односно пословању у домену услуга, вишепородичном становању, породичном становању и другим. Објекти могу бити и у пословно-стамбеној или стамбено-пословној намени.

Задржавају се сви постојећи објекти, односно планира се њихова санација, адаптација и реконструкција, и могућност изградње нових објеката, према графичком приказу број 4.

Површина минималне просечне стамбена јединице је 60 m<sup>2</sup> бруто. Приликом изградње нових објеката, обавезно је формирање пословних локала у делу приземне етаже оријентисаних према Темеринској улици. С обзиром на ранг Темеринске улице као примарне градске саобраћајнице, не препоручују се нови колски приступи парцелама.

Све грађевинске интервенције су могуће према општим и посебним правилима, уз услове службе заштите.

Поред општих правила, дефинишу се посебна правила за изградњу нових објеката на појединачним парцелама.

Планиран је низ нових вишеспратних објеката на Тргу Марије Трандафил бр. 16, 18 и 22 (парцеле бр. 9680/1, 9679 и 9677) за намену вишепородичног становања, пословања, односно за стамбено-пословне намене. На планираном објекту на Тргу Марије Трандафил број 22 (парцела број 9677) обавезан је положај пасажа уз источни обод парцеле, према графичком приказу број 4. Објекти имају раван, односно кров малог нагиба, а највиша кота објекта (кота слемена, атика и друго) не сме бити виша од коте венца уличног тракта реперног објекта од споменичке вредности – Занатског дома на Тргу Марије Трандафил број 14 (парцела број 9663). Формирање препуста, назитка, поткровља и осветљење поткровља на дворишној фасади решава се према општим правилима. Обавезно је решавање паркирања и гаражирања возила на парцели, а могуће је у једној или више подрумских етажа, односно у дворишним крилима, према параметру један стан – једно паркинг место или 70 m<sup>2</sup> пословног простора – једно паркинг место. Не планира се изградња дворишних и помоћних објеката. Слободни, неизграђени делови парцеле се планирају за партерно уређење и озелењавање.

У оквиру парцеле број 9089 (Темеринска улица 12) могућа је и намена услужног паркирања. Задржава се постојећи колски приступ из Улице Петра Кочића.

Планира се изградња новог објекта спратности до П+1+Пк (грађевинска парцела се формира од парцела бр. 9082/1, 9082/2 и 9082/3) на углу Темеринске и Улице Петра Кочића, према графичком приказу број 4. Објекат је намењен пословању или стамбено-пословним наменама. Кота венца је идентична као на непосредно суседно објекту у Темеринској улици број 12 (парцела број 9089). Формирање препуста, назитка, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Колски приступ парцели је обавезно из Улице Петра Кочића, а паркирање је потребно решити у оквиру парцеле према параметру један стан – једно паркинг место или 70 m<sup>2</sup> пословног простора – једно паркинг место.

Могућа је потпуна реконструкција (замена) објеката у Темеринској улици број 18 (парцела бр. 9069/1, 9069/2 и 9069/3) и Темеринској улици број 18а (парцеле бр. 9068/1 и 9068/2) за намене пословања, угоститељства и друго, односно не препоручују се стамбене намене. Објекти су спратности П+1+Пк. Формирање препуста, назитка, крова и осветљење поткровља решава се према општим правилима.

Планира се изградња новог објекта у Темеринској улици број 20 (парцела број 9067) тако да се уз Темеринску улицу формира улични тракт спратности до По+П+2+Пк са дворишним крилом спратности По+1+Пк, и улични тракт са дворишним крилом у Улици Милоша Обилића спратности до По+П+1+Пк, према графичком приказу број 4. Планирана кота слемена дворишног крила се поклапа са котом слемена дворишног крила непосредно суседног објекта, у Темеринској улици број 22 (парцела број 9066). Формирање назитка, препуста, поткровља и осветљење поткровља решава се према општим правилима. Нагиб кровова је према општим правилима, а на уличном тракту у Улици Милоша Обилића може бити једноводан са падом према улици. Обавезно је решавање паркирања и/или гаражирања возила према параметру један стан – једно паркинг место или 70 m<sup>2</sup> пословног простора – једно паркинг место. Колски приступ је из Улице Милоша Обилића. Предуслов за изградњу је рушење свих објеката на парцели.

#### 9.4. Слободне површине

Планира се партерно и хортикултурно уређење свих слободних површина и скверова у оквиру регулације улица, односно, на површинама јавне намене саобраћајница, као посебних урбаних микроамбијената. Због тога, основни модел за уређење ових слободних површина је интегрисана улица – улица са доминантним пешачким карактером, са колским површинама у режиму успореног нелинеарног кретања које усмеравају мали зелени и пешачки платои, мањи број паркинг места и примена урбаног мобилијара у функцији усмеравања кретања.

Слободне површине, које се планирају за уређење су: плато испред порте Алмашке цркве, плато на углу улица Петра Кочића и Стеријине, јужни део Улице земљане ћуприје, проширење у Улици Матице српске и део Улице Ђорђа Рајковића, према графичким приказима бр. 4 и 8. Ове површине се намењују за доминантно пешачка кретања и одмор, а неопходне колске комуникације се планирају у истом нивоу улице, и применом модела интегрисаних улица. У оквиру ових целина је обавезно партерно и хортикултурно уређење, могуће присуство воде (фонтане, чесме и друго), уметничке и споменичке скулптуре и друго, без формирања паркинг простора. Осим наведених локација, могуће је формирање уређених платоа и другим деловима Алмашког краја. Под одређеним условима, ове површине се могу планирати као пешачке зоне.

Део Улице Ђорђа Рајковића се планира у режиму пешачке зоне. Задржава се постојеће партерно уређење платоа дворишта Културне станице „Свилара“ а планира се даље уређење простора у делу Улице Ђорђа Рајковића, од Улице Марка Нешића до Улице Павла Стаматовића. С обзиром на то да плато и овај део Улице Ђорђа Рајковића чине исту просторну и функционалну и обликовну целину, даље уређење треба да буде усаглашено са постојећим начином обликовања. Задржава се постојећи дрворед, а даље уређење подразумева допуну дрвореда и линијског зеленила уз улицама Ђорђа Рајковића и Павла Стаматовића. Начин уређења простора треба да узме у обзир колски приступ објекту Академије уметности и комплексу Старе коже, који се повремено користи.

Све остале слободне површине, пешачки тротоари, мале зелене оазе и друге, уредиће се на начин који обезбеђује безбедно, приступачно и непрекинуто кретање пешака.

Препоручује се да се у улицама, посебног уског профила за кретање возила и безбедно кретања пешака (Барањска, Скерлићева, Милоша Обилића, Хаџи Светића и друге) буду у пешачком режиму са могућношћу приступа возила са свим елементима за успоравање кретања возила.

Колски застор се планира у складу са општим уређењем партера заштићене културно-историјске целине, задржавање постојеће старе калдрме као застора свих пешачких и колских површина, према посебним условима и мерама Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

На графичким приказима бр. 4 и 8 су приказане локације за постављање уметничких и споменичких скулптура. Осим планираних локација, уметничке и споменичке скулптуре се могу постављати и на другим слободним површинама, фасадама и на друге начине, према посебним правилима или прописима.

#### 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за Комплекс Матице српске и Библиотеке Матице српске.

#### 11. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

За израдању инфраструктуре, у поступку обједињене процедуре, неопходно је исхођевање услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

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

Саставни део Плана су следећи графички прикази:  
Размера

1. Извод из Плана генералне регулације ..... А3
2. План намене површина..... 1:2500
3. План заштите културних добара са валоризацијом објеката ..... 1:2500
4. План саобраћаја, регулације и нивелације са елементима парцелације ..... 1:1000
5. План регулације површина јавне намене ..... 1:1000
6. План водне инфраструктуре..... 1:1000
7. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација..... 1:1000
8. Синхрон план инфраструктуре са планом озелењавања ..... 1:1000
9. Валоризација објеката ..... 1:2500
10. Попречни профили улица ..... 1:100.

План генералне регулације Алмашког краја 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 генералне регулације Алмашког краја у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет страна [www.skupstina.novisad.rs](http://www.skupstina.novisad.rs).

Ступањем на снагу овог плана престају да важе у целисти План детаљне регулације блока библиотеке „Матице српске“ у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 14/00, 12/03 и 25/06), Урбанистички пројекат блока између улица Скерлићеве, Пашићеве, Матице српске, Косте

Хаџи м.л. и Саве Вуковића у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/00 и 12/03) План детаљне регулације дела старог градског центра у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 42/06). План генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 52/11, 17/17, 9/18, 22/19 и 50/19), План генералне регулације старог градског центра и Малог Лимана у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 45/11), План детаљне регулације дела Алмашког краја у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 58/10) и План детаљне регулације блокова између улица Милоша Бајића, Београдског кеја, Марка Миљанова и блокова западно од Косовске улице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 18/10, 32/11 и 14/14) и План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 12/11 и 17/17), престају да важе у делу за који се доноси овај план.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-889/2020-I  
29. новембар 2021. године  
НОВИ САД

*Председница*

**MSc. Јелена Маринковић Радомировић, с.р.**

