

805

На основу члана 35. став 8. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на III седници од 27. септембра 2024. године, доноси

О Д Л У К У
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА
ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА
МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА
ФУТОШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ
И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ
(ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 7830/1
КО НОВИ САД I И ДР.)

Члан 1.

Овом одлуком, а на основу Одлуке о изради измена и допуна Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.) („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/24), мења се и допуњује **ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕЂУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБОТИЧКОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ** („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 40/11, 11/15, 19/16, 75/16, 42/18, 22/19, 35/19, 50/19, 54/19 – исправка, 9/20, 10/21 – др. план, 59/21, 16/22 – др. план, 42/22 и 10/24 – др. план) (у даљем тексту: План) за локалитет на парцели број 7830/1 и др., у Катастарској општини Нови Сад I, површине 3,05 ha.

За почетну тачку описа границе обухвата измена и допуна Плана утврђена је осовинска тачка 16t на осовини Улице Гаврила Принципа. Од ове тачке, у правцу југа граница прати осовину Улице Гаврила Принципа до осовинске тачке 10791t на пресеку са осовиним Футошког пута, затим скреће ка западу, прати осовину Футошког пута до пресека са управним правцем повученим из преломне тачке на граници парцела бр. 7830/1 и 7829 (Футошки пут). Даље, граница скреће ка северу, прати претходно описан правац и западну границу парцела бр. 7830/1 и 7823/2 и долази до пресека са осовином Улице Гаврила Принципа, затим скреће ка истоку, прати осовину Улице Гаврила Принципа и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе обухвата измена и допуна Плана.

Члан 2.

У Плану одељак „**4. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**“ пододељак „**4.1. Подела простора на просторне целине**“ после тачке 11. додаје се тачка 12. која гласи:

„12. Пословање на улазним правцима уз Футошки пут (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.)“.

У пододељку „**4.2. Претежна намена земљишта**“ после дела „**11. Северни део радне зоне „Запад**“ додаје се нови део „**12. Пословање на улазним правцима уз**

Футошки пут (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.)“ који гласи:

„12. Пословање на улазним правцима уз Футошки пут (локалитет на парцели бр. 7830/1 КО Нови Сад I и др.)

Пословање на улазном правцу планира се уз Футошки пут, на простору садашње радне зоне „Запад“ и за тај део дају се посебне смернице за уређење. Имајући у виду положај и намене у непосредном окружењу, планирају се пословне активности из области терцијарне и кварталне делатности, уз могућност планирања становања у одређеном проценту. Пословне активности ће се у највећем делу развијати у оквиру пословних комплекса, формирајући нови значајан пословни центар града, интегришући се са наменама у окружењу (општеградски центри, спортско-рекреативне површине, парковске површине, вишепородично становање). Заступљеност становања биће дефинисана у односу на површину парцеле. “

У одељку **„8. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОДРУЧЈА КОЈА СЕ РЕАЛИЗУЈУ НА ОСНОВУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ“** после пододелјка **„8.8. Просторни сегменти I до VIII“** додаје се пододелјак **„8.9. Пословање на улазним правцима уз Футошки пут (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.)“** који гласи:

„8.9. Пословање на улазним правцима уз Футошки пут (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.)

Пословање на улазном правцу планира се у блоку између Футошког пута, Улице Гаврила Принципа са источне и северне стране и границе парцела бр. 7830/1 и 7831/1 са западне стране.

У оквиру пословања на улазним правцима могу се развијати различите делатности из области терцијарног и кварталног сектора. Не могу се градити пословни садржаји за оне пословне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање. У оквиру намене пословање на улазним правцима може се планирати становање у комплексима чија намена пословања (садржаји терцијарног и кварталног сектора, туристичке, културне, образовне делатности и сл.) се може интегрисати са наменом становања. Процент становања се ограничава на максимално 30 % по грађевинској парцели за пословно-стамбене комплексе (са учешћем пословања 70–100 % површине објеката) или чисто пословног комплекса. За парцеле/комплексе веће од 1,5 ha, где се дозвољава учешће становања до 50 %, односно изградња стамбено-пословног комплекса (са учешћем пословања до 50 % површине објекта), пословно-стамбеног комплекса (са учешћем пословања 50–70 % површине објекта) или чисто пословног комплекса. У случају када се објекат у оквиру комплекса намењује становању, пословање се планира у приземним етажама која су оријентисана ка Футошком путу.

Простор у обухвату Плана се спроводи на основу овог плана, с тим да се за парцеле површине од минимум 5.000 m² условљава обавеза израде урбанистичког пројекта. У складу са тим дата правила уређења и грађења представљају

правила за директно спровођење и правила за израду урбанистичког пројекта. Урбанистичким пројектом ће се дефинисати површине објеката, положај у оквиру комплекса, спратност, сви урбанистички параметри, саобраћајнице, колски и пешачки прилази, као и партерно уређење. Урбанистичким пројектом ће се свеобухватно сагледати просторно-програмске могућности изградње нових објеката у односу на све урбанистичке, просторне, планерске и архитектонске параметре из Плана, али и у односу на економски стратешки развој Града.

Минимална површина парцела за реализацију намене пословање на улазним правцима уз Улицу Гаврила Принципа са источне стране износи 1.000 m², док се на осталом делу обухвата Плана условљавају већи комплекси минималне величине од 5.000 m², односно од 10.000 m² за тржне центре. Минимална ширина парцеле износи 30 m.

Парцела број 7830/1 се већим делом планира за намену пословање на улазним правцима, а мањим делом се одваја за саобраћајну површину. Могућа је парцелација на мање парцеле минималне површине 5.000 m², или спајање дела или делова парцеле број 7830/1 са другим парцелама уз Улицу Гаврила Принципа са источне стране. У случају поделе на две или три парцеле, за које се условљава израда урбанистичког пројекта, простор је потребно у архитектонском и урбанистичком решењу сагледавати јединствено, водећи рачуна о висинским и хоризонталним регулацијама објеката, партерном уређењу, прожимању различитих садржаја, поштовањем свих правилника који регулишу изградњу објеката, саобраћајне приступе, заштиту од пожара. Могућа је израда једног или за сваку парцелу посебног урбанистичког пројекта. Просторне целине треба промишљено креирати од архитектонских и урбанистичких елемената, који могу бити различити у зависности од површине, облика и положаја парцеле и изложености сунчевој светлости.

Израдом урбанистичког пројекта створиће се услови за просторно, функционално, еколошко и естетско унапређење простора, услови за изградњу атрактивних и мултифункционалних објеката и комплекса. Изградња репрезентативних комплекса у оквиру којих се прожимају различити садржаји на овом месту има значај и за кориснике и за Град Нови Сад у целини. Урбанистичким пројектом ће се извршити провера могућности изградње и подобност локације за изградњу високих објеката (спратности По+П–По+П+15). Код планирања високих објеката посебно водити рачуна о унапређењу градских визура.

Код изградње објеката примењују се следећи урбанистички параметри:

- индекс заузетости до 40 %;
- индекс изграђености до 4 за стамбено-пословне и пословно-стамбене комплексе, а 5 за пословне комплексе (без учешћа становања);
- спратност По+П–По+П+15;
- заступљеност зелених површина на комплексу износи минимално 25 %.

Приземље пословних и пословно-стамбених објеката оријентисаних ка Футошком путу може бити пројектовано као приземље светле висине до 7,5 m, у оквиру којег може да се планира галерија, чија подна површина износи 50 % површине приземља. Светла висина приземља пословних и стамбено-пословних објеката, као и објеката оријентисаних ка другим улицама износи до 6 m. Уколико је висина приземља 6 m може да се планира галерија, чија подна

површина износи 50 % површине приземља. Спратност свих објекта одређених дефинисани индекс заузетости и индекс изграђености на одређеним парцелама или комплексима.

Последња етажа може бити повишене висине у оквиру дела или целе површине кровне етаже. У оквиру повишене светле висине простора (макси-мално до 6 m) последње етаже могуће је формирање простора на два нивоа (дуплекса) код стамбених објеката. У оквиру повишене светле висине простора последње етаже код пословних објеката могуће је формирање галерије. Остали део површине крова може се формирати као кров малог нагиба или проходан раван кров и озелењен у форми кровног врта.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања приземне етаже, повучене последње етаже, поткровне етаже и крова. Свака етажа има само један ниво, а одступања су могућа у приземљу када се планира галерија, као и на последњој етажи и на поткровљу, када се омогућава планирање дуплекса код стамбених или повишена етажа са галеријом код пословних објеката.

Висина пода приземља нестамбених садржаја који се налазе у непосредном контакту са јавном површином је максимално 15 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена јавне површине. Савладавање висинске разлике се решава искључиво денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту и припадајућој парцели морају бити доступни, без препрека, деци, старима, хендикепираним и инвалидним лицима.

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

Техничке етаже (машинско постројење лифта, гасно постројење и котлови за топлу воду), као и излаз на раван кров, могуће је планирати у делу изнад последње корисне етаже објекта. Обавезно је постављање заштитне оградe у визуелном и/или звучном смислу.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине, и просечна величина, као обрачунска (нормативна вредност) од 60 m² нето површине, на нивоу блока.

Могуће је укупљавање површине стамбеног или пословног простора спајањем мањих јединица. Могућа је подела постојећих већих стамбених јединица на мање тако да минимална просечна величина станова у објекту не буде мања од 60 m² нето површине, и уколико је обезбеђено 1,3–1,5 паркинг-места за сваку стамбену јединицу.

Уколико постоји потреба за отварањем портала у приземљу, он мора бити естетски, композитно и примењеним материјалима усклађен са свим елементима на фасади. Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Приликом изградње подземних етажа обавезне су примене техничких мера заштите од влаге и подземних вода. Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила и бицикала, помоћне и техничке просторије и не могу се наменити за становање. Приликом изградње подземних етажа чија се грађевинска линија налази на граници са суседном парцелом, посебно водити рачуна о

конструктивној стабилности и безбедности суседних објеката. Због планираних капацитета изградње, обавезна је изградња гаража испод целе или дела парцеле. Паркирање се планира у оквиру парцеле – на 65 m² (нето) површине простора пословања једно паркинг-место и 1,3–1,5 паркинг-места за сваку стамбену јединицу.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа димензија 3,5 × 4 m односно директним приступом рампом или ауто-лифтом, у оквиру парцеле корисника. Приступна рампа за улазак у подрумски или сутеренски гаражни простор може да се планира од регулационе линије и ван грађевинске линије или унутар комплекса. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама у виду приземне надстрешнице, се одређује у пројекту објекта. Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености и заузетости грађевинске парцеле. Не планира се изградња гаража (боксова) на парцели, а могуће је планирање паркинга на дворишном делу парцеле, уз обавезно поштовање правила и процента озелењавања. Број подземних етажа није ограничен, а условљен је обезбеђивањем минимално неопходног броја паркинг-места. Обавезно је планирати просторију за држање бицикала и то по нормативу минимум једно место за паркирање бицикла по стану, односно једно место на 65 m² нето површине пословног простора.

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

На парцелама на којима је условљена израда урбанистичког пројекта могућа фазна реализација подземног и надземног дела.

Према подацима и условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада на комплексу „Југоалат“ налази се спомен плоча од бронзе, постављена 1985. године, са леве стране улаза у „Југоалат“. У случају уклањања објекта „Југоалат“, обавестити надлежни Завод ради комисијског депоновања спомен плоче у Музеј Града Новог Сада.

Грађевинска линија

На парцелама бр. 7824, 7825/1, 7825/2, 7826, 7827 и 7828 (уз Улицу Гаврила Принципа са источне стране) грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом или да буде удаљена до 5 m од регулационе линије. Грађевинска линија треба да буде удаљена од границе суседне парцеле број 7830/1 минимум 4 m. У случају спајања парцела са делом парцеле број 7830/1, грађевинска линија мора бити удаљена од регулационе линије Улице Гаврила Принципа минимум 5 m. Објекти се могу градити као слободностојећи, у прекинутом и непрекинутом низу, а удаљеност суседних објеката на парцелама (уз Улицу Гаврила Принципа са источне стране) дефинише се у складу са важећим прописима.

За изградњу објеката на делу парцеле број 7830/1 обавезно је да грађевинска линија буде увучена у односу на регулациону линију минимално 5 m према Улицу Гаврила Принципа, минимално 8 m од граница са парцелама са источне и западне стране, и минимално 6 m од граница са парцелом број 7828. На улазном правцу уз Футошки пут грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или може бити удаљена од регулационе линије. У оквиру комплекса на делу парцеле број 7830/1 могућа је изградња више објеката у прекинутом низу, слободностојећих или њихова комбинација, све у складу са просторним контекстом и окружењем.

Обликовање објекта и поткровне етажe

Уколико се, као елемент артикулације фасаде користе препусти на делу објекта вишем од 3 m, обавезно је да се они заврше закључно са последњим спратом, односно раван фасаде поткровља не може имати препусте.

Испади на објекту (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 m, односно регулациону линију више од 1,20 m и то на делу објекта вишем од 3 m, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15).

На планираним објектима у оквиру намене пословања на улазним правцима дозвољава се планирање препуста целом дужином на фасадама оријентисаним ка улици, а на дворишним фасадама се препусти планирају дуж свих фасада, уз ограничење да је хоризонтална пројекција фасаде препуста удаљена минимум 2,50 m од границе суседне парцеле и минимум 4 m од објекта на суседној парцели.

За објекте уз Футошку улицу последња етажа може бити повишене висине у оквиру дела или целе површине кровне етажe. У оквиру повишене светле висине простора (максимално до 6 m) последње етажe могуће је формирање простора на два нивоа (дуплекса) код стамбених објеката. У оквиру повишене светле висине простора последње етажe код пословних објеката могуће је формирање галерије. Остали део површине крова може се формирати као кров малог нагиба или проходан раван кров и озелењен у форми кровног врта.

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етажe у виду лучног (цилиндричног) крова.

Равни кровови могу бити проходни и непроходни. Могуће је на равним крововима или на делу равног крова, према прописаним техничким стандардима, пројектовати интензивне или екстензивне кровне вртове. На објектима на којима није назначено поткровље – Пк, последња етажа је дефинисана као пуна етажа са равним или благо косим кровом нагиба до 10 %, сакривеног иза атике назитка максималне висине до 1 m.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину чак и у случају да он није приказан графички. Уколико је тај приступ колски и намењен путничким аутомобилима, он не може бити ужи од 3,5 m, нити шири од 6 m.

Једна грађевинска парцела може имати максимално два колска приступа према истој саобраћајној површини (улици) и то на међусобном растојању од најмање 5 m. 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.

Положај новог колског приступа парцели зависи од диспозиције објекта на парцели, али тако да је он могућ само у зони улазно-излазних кракова раскрснице уз поштовање услова да он није ближи од 10 m од почетка лепезе коловоза улазно-излазног крака раскрснице и правила безбедности саобраћаја дефинисаних прописима.

На прелазу колског прилаза парцелама преко тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом. У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл., у истом нивоу или благој денивелацији, издвојити или означити колски пролаз испред пасажа.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу или њихово пожарно одвајање, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом и довољне количине воде за гашење пожара, проходношћу терена приступним путевима и пролазима за ватрогасна возила до објеката, обезбедити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, и могућности евакуације и спасавања људи, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 - др. закон), Законом о запаљивим и горивим течностима и запаљивим гасовима ("Службени гласник РС", број 54/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист РС", број 3/18), Правилником о техничким нормативима за заштиту од пожара стамбених и пословних објеката и објеката јавне намене ("Службени лист РС", број 22/19), Правилником о техничким нормативима за заштиту индустријских објеката од пожара ("Службени лист РС", број 1/18 и 81/23) и Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Неопходно је да надлежни орган у процедури издавања локацијских услова који су обухваћени планским документом, прибави услове у погледу мера заштите од пожара (и услове за безбедно постављање у погледу мера заштите од пожара и експлозија када објекти садрже запаљиве и гориве течности, запаљиве гасове и експлозивне материје) од Министарства унутрашњих послова (Управе и Одељења у саставу Сектора за ванредне ситуације), као имаоца јавних овлашћења, а све на основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи и члана 20. Уредбе о локацијским условима ("Службени гласник РС", бр. 115/20 и 87/23).

Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

Трасу водоводне мреже полагају у зони јавне површине, (ако је урбана средина) 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 постављају се 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 0,7–1 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 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 минимум 1 m од сваке стране.

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

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује у нормалним условима водоснабдевања количину воде од 5 l/s са притиском од 0,5 бара за потребе противпожарне заштите (хидрантска мрежа, спринклерски систем, ...).

За потребе санитарне воде у нормалним условима водоснабдевања Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад обезбеђује притисак на месту прикључења од 2,5 бара.

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 величином и типом водомера одређује пројектант на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна унутрашњих инсталација за објекат, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад у складу са техничким нормативима Одлуке 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 – исправка, 13/14, 59/16, 59/19, 59/20 и 18/24) и Правилника о техничким условима за прикључење на технички систем за водоснабдевање и технички систем канализације („Службени лист Града Новог Сада“, број 13/94).

Прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm.

Свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак.

Индивидуални водомери, за мерење потрошње воде за породичне стамбене и пословне објекте, постављају се у

засебно изграђеним шахтовима који су лоцирани ван објекта, на парцели корисника, 0,5 m од регулационе линије.

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

Потребан пречник и положај прикључка треба бити дефинисан пројектом унутрашњих инсталација објекта који се прикључује.

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 опште и фекалне канализације полагасти у зони јавне површине између две регулационе линије у уличном фронту једнострано, или обострано, уколико је улични фронт шири од 20 m.

Минимални пречник фекалне канализације је 200 mm, а опште канали-зације 250 mm.

Трасе опште и фекалне 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 0,7–1 m, а вертикално 0,5 m.

Није дозвољено полагање фекалне 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 новопланираног прикључка 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 максимално 50 m.

Канализација атмосферских вода са саобраћајних и манипулативних површина пре упуштања у атмосферску канализацију или канализацију општег типа Града Новог Сада мора проћи третман на сепаратору лаких нафтних деривата и песколпову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 30 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода од две године – усвојити 120 l/s/ha.

Све количине изнад наведених вредности морају се прихватити ретензијом и поступно упуштати у планирану атмосферску канализацију.

Ретензија за прихват атмосферских вода мора се пројектовати унутар парцеле корисника.

Прихват канализације отпадних вода планирати из санитарних чворова и кухиња.

Отпадне воде морају задовољити услове дефинисане Одлуком 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). Уколико исте не задовољавају наведене услове, морају имати одговарајући предтретман.

Канализациони прикључци

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

Пречник канализационог прикључка одређује пројектант, а одобрава Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Нови Сад, на основу претходно урађеног хидрауличног прорачуна у складу са типом објекта, техничким нормативима, 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 колективних стамбених објеката и већих пословних објеката врши се минималним пречником DN 200 mm.

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

Објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да се постави водомер за мерење исцрпљене воде.

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.

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

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

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

Услови за изградњу и прикључење на електроенергетску мрежу

Постојећи комплекс „Југолат“ АД који се напаја преко трансформаторске станице (ТС) „Југолат“, коју је потребно демонтирати, је на захтев странке искључен са електродистрибутивне мреже. Део постојећих корисника електричне енергије уз Улицу Гаврила Принципа се напаја преко надземне нисконапонске мреже. У оквиру комплекса на парцели

број 7830/1 КО Нови Сад I и на осталим парцелама намењених пословању на улазним правцима, биће потребно градити нове ТС 20/0,4 kV које се могу градити као слободностојећи објекти (монтажно-бетонске испод којих се не може градити сутерен, или зидане испод којих се може градити сутерен), као и узидани објекти у оквиру будућих објеката комплекса у приземљу.

За будуће потрошаче са захтеваним максималним ангажованим електричним снагама већих од 200 kW, електрична енергија ће се испоручивати на средњем напону са мерењем које ће бити смештени у додатним ТС чији је инвеститор странка.

Услови заштите природе за локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.

На локалитету нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошки значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја Еколошке мреже Србије.

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Службени гласник РС“, број 112/15).

Мере за очување водних ресурса треба да буду у складу са чл. 97. и 98. Закона о водама („Службени гласник РС“, бр. 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18 – др. закон), поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, бр. 67/11, 48/12 и 1/16).

Неопходно је предвидети одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 36/19, 10/13 и 23/21 – др. закон), који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог закона које се односе на стационарне и покретне изворе загађивања.

Планирати управљање отпадом на прописан начин у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23) према коме се управљање отпадом врши на начин којим се обезбеђује контрола и примена мера смањења: а) загађења вода, ваздуха и земљишта; б) опасности по биљни и животињски свет; в) опасности од настајања удеса; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса.

Обавезује се извођач радова да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине, као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећивања или крађе до доласка одговорног лица.“

У одељку „9. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“ поделом „9.1. Локалитети који се спроводе на основу планова детаљне регулације и плана генералне регулације“ део

„Просторни сегмент 10“ део „Водна инфраструктура“ у делу „Снабдевање водом“ после става 5. додаје се нови став 6. који гласи:

„У Улици Гаврила Принципа, планира се реконструкција постојеће водоводне мреже у циљу повећања капацитета, као и изградња нове мреже у суседној улици, профила \varnothing 150 mm.“

Досадашњи ст. од 6. до 8. постају ст. од 7. до 9.

У делу „Одвођење отпадних и атмосферских вода“ после става 6. додаје се нови став 7. који гласи:

„Планом ће се дефинисати и количина атмосферских вода која се може упустити у систем директно, а остатак вода мора се прикупити у ретензији на парцели инвеститора и постепено испустити у канализациони систем. Количине атмосферских вода које се могу директно упустити у канализациони систем биће дефинисане од стране надлежног комуналног предузећа.“

Досадашњи став 7. постаје став 8.

У пододељку „9.2. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта“ после става 2. додају се три става која гласе:

„У оквиру пословања на улазним правцима (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.) израдом урбанистичког пројекта изградити се репрезентативни комплекс у оквиру којег се прожимају разноврсни садржаји који на овом месту имају значај и за кориснике и за Град у целини. Урбанистичким пројектом ће се извршити провера могућности изградње и подобност локације за изградњу високих објеката. Код планирања високих објеката посебно водити рачуна о унапређењу градских визура.

У оквиру комплекса могућа је изградња више објеката у прекинутом низу, слободностојећих или њихова комбинација, све у складу са просторним контекстом и окружењем. Приликом одређивања зона изградње планираних објеката у складу са наведеним параметрима, потребно је да буду задовољени и други прописани нормативи за изградњу објеката, за његову висинску и хоризонталну регулацију, испоштовани сви услови из закона и правилника који регулишу заштиту од пожара, саобраћајне приступе и стационирање возила, снабдевање и сл.

Забрањује се оградивање овог простора било каквим врстама оградне намене са јавном површином или на делу парцеле у оквиру које се планирају озелењене и партерно уређене површине у оквиру комплекса или парцеле, које представљају и пешачке зоне са урбаним мобилијаром.“

У одељку „12. ПЛАН ЗЕЛЕНИЛА“ после дела „Зеленило у оквиру других намена“ додаје се део „Пословање на улазним правцима (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I)“ који гласи:

„Пословање на улазним правцима (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I)

У оквиру намене пословања на улазним правцима (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I) обавезна је поставка ободног заштитног појаса од вишеспратне вегетације. У овом случају, обавезно је извршити укалупљивање кореновог система, како не би дошло до оштећења приликом изградње објеката на суседним парцелама.

Остатак простора озеленити у складу са просторном организацијом објеката и осталих садржаја на парцели. Прилазе и улазе у објекте озеленити декоративном вегетацијом. Најатрактивнија места нагласити применом група декоративне вегетације. Комплетан простор опремити адекватним урбаним мобилијаром и декоративном и функционалном расветом, као и елементима партерне архитектуре (стазе, платои, одморишта) који ће функционално повезати све планиране садржаје. На кровним етажама планираних подземних гаража обавезна је поставка екстензивног озелењеног кровног врта по параметрима датим у овом одељку у делу „Заједничке блоковске површине и слободне површине“, део „Детаљан опис озелењавања кровних површина новопланираних гаража“.

Сви планирани паркинг-простори на предметној парцели морају бити под крошњама високе лишћарске вегетације. Дрвеће садити на међусобном растојању од 5 до 10 m, у зависности од врсте, односно пречника крошње планираног дрвећа, уколико се оно сади у зеленим тракама. Приликом пројектовања дрвореда у зеленим тракама, неопходно је водити рачуна да позиције стабала буду у правцу осовине паркинг-места.

Уколико се дрворед поставља у линији паркинга, дрвеће садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

Минимално учешће зелених површина треба да буде 30 %, од чега минимум 60 % треба да буде под крошњама високе лишћарске вегетације.

Уколико се због просторних ограничења не може постићи прописани проценат зеленила у директном контакту са тлом, примењују се смернице за урачунавање високе вегетације у укупном проценту зеленила, на следећи начин:

- једно дрво средње висине са просечним пречником крошње од 5 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује 80 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут магнолије, округластог багрема, црвенолисног јавора, албиције, тулипановца и сличне врсте које спадају у категорију средњевисоке декоративне вегетације;
- једно дрво које спада у категорију високе вегетације, са просечним пречником крошње од 10 m, у пуној физиолошкој зрелости, надокнађује око 300 m² зелене површине у директном контакту са тлом; ту спадају врсте попут хрasta, платана, липе, ликвидамбара и сл.

Површине испод крошњи дрвећа обавезно формирати у виду травнатих површина, минималног пречника 4 m од осе стабла, а облик ових површина ускладити са просторном организацијом садржаја на парцели.

Избор биљних врста треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Комбиновати дрвеће и жбуње различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину ради очувања и унапређења еколошких функција локалитета. Ограничити удео једне врсте на 10 % од укупног садног потенцијала (приликом садње планирати и

дати предност садњи већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).

Озелењавање унутар предметног простора треба да фаворизује аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте као и примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине, а по могућности, не спадају у категорију инвазивних (агресивних алохтоних) врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gleditchia triacantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*) и сибирски брест (*Ulmus pumila*).

Планирану зелену површину на парцели број 7828 озеленити употребом вишеспратне вегетације. У оквиру ове површине планира се поставка пешачких комуникација и комплетног урбаног мобилијара. Поставке стаза и зеленила у оквиру ове површине планирати тако да се уређење комплекса пословања повеже са уређеном зеленом површином и обезбеди лак приступ и пријатан боравак корисницима ових простора. Завршна обрада на стазама треба да је од адекватних природних материјала.“

Члан 3.

Саставни део ове одлуке су следећи графички прикази:

Размера

- 1.1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године..... А4
- 1.2. Извод из Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду А3
2. План спровођења1:1000
3. План намене површина1:1000
4. План површина јавне намене са саобраћајним решењем, нивелацијом и регулацијом1:1000
5. План водне инфраструктуре1:1000
6. План енергетске инфраструктуре1:1000.

Члан 4.

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.) 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 чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове и Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа ове одлуке чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

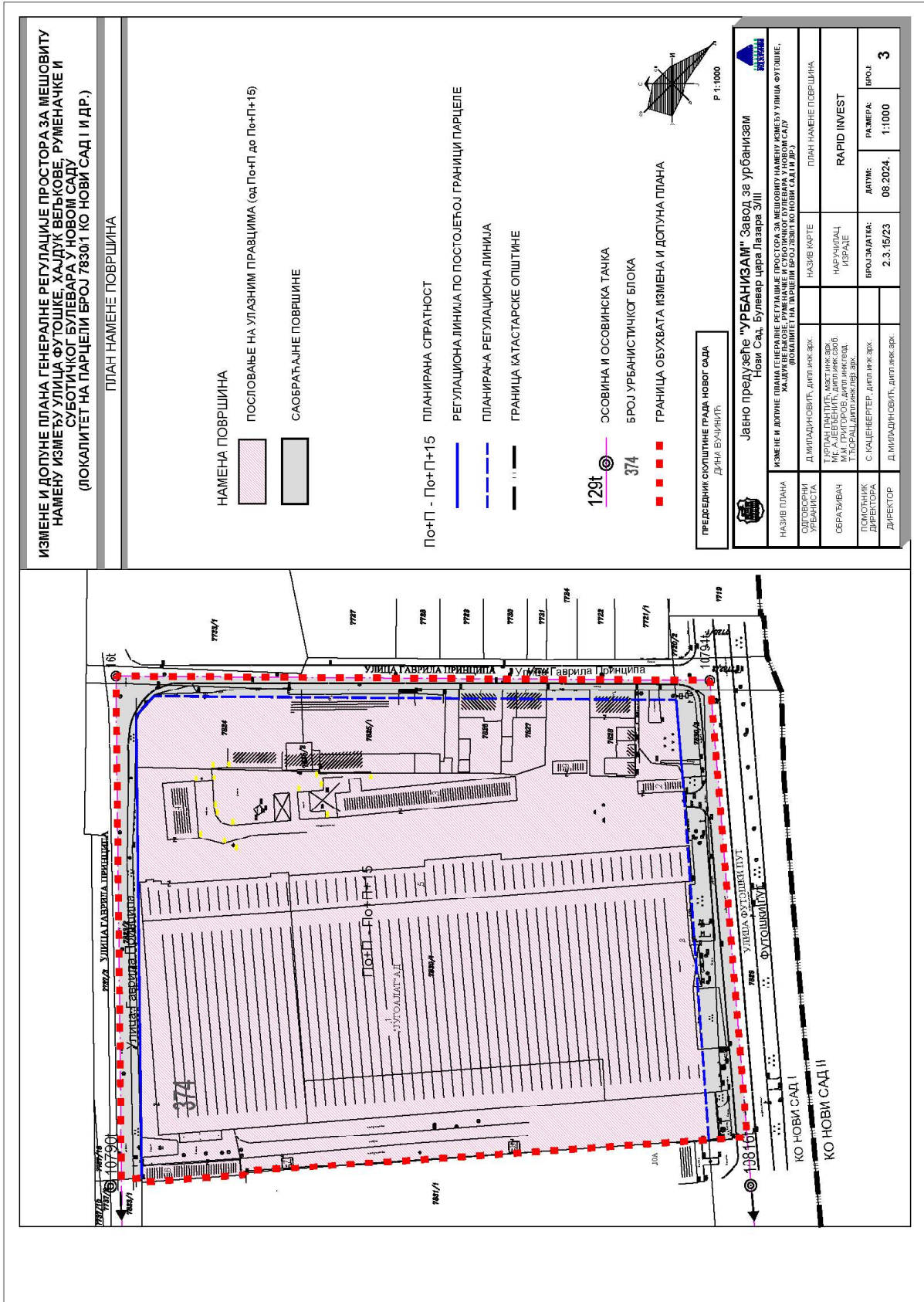
Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације простора за мешовиту намену између улица Футошке, Хајдук Вељкове, Руменачке и Суботичког булевара у Новом Саду (локалитет на парцели број 7830/1 КО Нови Сад I и др.), доступна је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина број 2 и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Члан 5.

Ова одлука 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: 35-306/2024-I
27. септембар 2024. године
НОВИ САД

Председница
Дина Вучинић, с.р.



ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕНУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБСТИЦИЈОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 783011 КО НОВИ САД I И ДР.)

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

НАМЕНА ПОВРШИНА

- ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА (од По+П до По+П+15)
- САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ

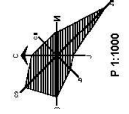
По+П - По+П+15 ПЛАНИРАНА СПРАТНОСТ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА КАТАСТАРСКЕ ОПШТИНЕ

129t ОСОВИНА И ОСОВИНСКА ТАЧКА

374 БРОЈ УРБАНИСТИЧКОГ БЛОКА

■ ■ ■ ГРАНИЦА ОБУХВАТА ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА



ПРЕДСЕДНИ СТОПТИНЕ ГРАДА НОВОГ САДА
ДИНА ВУЧИЋИЋ

<p>Јавно предузеће "УРБАНИЗАМ" Завод за урбанизам Нови Сад, Булевар црца Пазара 3/III</p>		<p>ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА</p>	
<p>НАЗИВ ПЛАНА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ЗА МЕШОВИТУ НАМЕНУ ИЗМЕНУ УЛИЦА ФУТОШКЕ, ХАЈДУК ВЕЉКОВЕ, РУМЕНАЧКЕ И СУБСТИЦИЈОГ БУЛЕВАРА У НОВОМ САДУ (ЛОКАЛИТЕТ НА ПАРЦЕЛИ БРОЈ 783011 КО НОВИ САД I И ДР.)</p>	<p>ОДОВОРНИ УРБАНИСТА Д. МИРАДИНОВИЋ, дипл. инж. зрк.</p>	<p>ОБРАЂИВАЧ М. А. ЈЕВЊЕВИЋ, дипл. инж. зрк. Т. Љ. СТОЈАН, дипл. инж. зрк.</p>	<p>НАЗИВ БАРТЕ НАРЧУЛИЋ ИЗРАДЕ</p>
<p>ПОМОЋНИ ДИРЕКТОРА С. КАЧЕВЕРГЕР, дипл. инж. зрк.</p>	<p>ДИРЕКТОРА Д. МИРАДИНОВИЋ, дипл. инж. зрк.</p>	<p>ПРОЈЕКТАНТА 2.3.15/23</p>	<p>РАПД INVEST</p>
		<p>ДАТУМ: 08.2024.</p>	<p>БРОЈ: 1:1000</p>
		<p>3</p>	