СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XLV – Број 38	НОВИ САД, 22. јул 2026.	примерак 540,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

575

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, 62/23 и 91/25) и члана 39. тачка 7. Статута Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, број 11/19), Скупштина Града Новог Сада на XIX седници од 21. јула 2026. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА УЗ БУЛЕВАР ДЕСПОТА СТЕФАНА У НОВОМ САДУ

УВОД

Планом генералне регулације општеградског центра и спортско-рекреативних садржаја уз Булевар деспота Стефана у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухваћен је део грађевинског подручја у Катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад II, површине од 21,40 ha. Обухваћени простор се простире у јужном делу бачке стране Града, у приобаљу, на левој обали Дунава, на простору између примарног одбрамбеног насипа са јужне стране (Улица Дајане Бекли), планираног моста у продужетку Булевара Европе са западне стране, Булевара деспота Стефана и Улице 1300 каплара са северне стране и комплекса објеката студентског стандарда са источне стране.

Грађевинско подручје обухваћено Планом припада Лиману III и Лиману IV, а карактеришу га добар положај у односу на саобраћајну мрежу града и непосредна близина Дунава. За део обухвата Плана постоји важећа планска документација, али већи део обухвата Плана није разрађиван плановима детаљније разраде и за њега не постоји важећа планска документација. Простор обухваћен Планом представља простор бивше индустријске зоне, који се налази на веома атрактивној и вредној локацији, а већ дужи низ година није у функцији, те се намеће потреба преиспитивања намене тог земљишта.

Циљ израде и доношења Плана је детаљнија разрада простора за који, у највећем делу, не постоји плански основ за спровођење и утврђивање планираних намена земљишта, а самим тим ни утврђена правила уређења и грађења, као ни сагледане просторне потребе корисника простора. У циљу искључења индустријских капацитета у оквиру планског подручја, самим тим и промене садашње намене простора у обухвату Плана, на њему се планирају општеградски центри и спортско-рекреативни садржаји, који треба да представљају функционалну везу између просторних целина у окружењу, намењених вишепородичном становању, са једне стране, и туристичко-спортско-рекреативним површинама, парк-шуми, и воденој површини, са друге.

Имајући у виду и недостатак озелењених површина, Планом се дефинише обавезно учешће зеленила у оквиру површина јавних и осталих намена, као и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа.

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

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

I. ОПШТИ ДЕО

1. Основ за израду Плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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, 52/21, 62/23 и 91/25) и Правилнику о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, бр. 32/19 и 47/25).

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације општеградског центра и спортско-рекреативних садржаја уз Булевар деспота Стефана у Новом Саду, коју је донела је Скупштина Града Новог Сада на XII седници, 22. октобра 2025. године, и објављена је у „Службеном листу Града Новог Сада“, број 59/25, као и Решење о спровођењу поступка стратешке процене утицаја плана генералне регулације општеградског центра и спортско-рекреативних садржаја уз Булевар деспота Стефана у Новом Саду на животну средину број V-35-666/25 од 14. октобра 2025. године.

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план града Новог Сада до 2030. године („Службени лист Града Новог Сада“, број 33/22) (у даљем тексту: Генерални урбанистички план), којим је обухваћени простор претежно намењен за општеградски центар, туристичко-спортско-рекреативне површине, заштитно зеленило – насип и саобраћајне површине.

Важећу планску документацију за простор обухваћен овим планом чине План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 16/07), План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17) и План генералне регулације Лимана са Универзитетским центром у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 33/14, 8/16, 23/19 – др. план и 28/21 – др. план).

2. ИЗВОД ИЗ ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА

Плански основ за израду Плана је Генерални урбанистички план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина на подручју града. Подручје које је обухваћено овим планом је према Генералном урбанистичком плану намењено за општеградски центар, туристичко-спортско-рекреативне површине, заштитно зеленило – насип и саобраћајне површине.

„4. Оцена и начин спровођења важећег плана у контексту постављених циљева

Поред београдске агломерације, Нови Сад представља градски центар највишег степена урбанизације у Републици Србији. Својим географским положајем на раскрсници важних међународних путева, саобраћајним везама, развијеним садржајима (оствареним високим нивоом концентрације јавних служби, трговинских капацитета и других садржаја) Нови Сад има велике потенцијале за развој као макрорегионални центар у оквиру ширег гравитационог подручја.

(...)

Урбани развоја Новог Сада неопходно је заснивати на компаративним предностима планског подручја и реално сагледаним потенцијалима који проистичу из његовог геостратешког положаја и расположивих природних и створених вредности.“

Концепт просторног уређења и намена површина

Планирана намена површина, овако како је презентована у Генералном урбанистичком плану, је преовлађујућа, стратешка, и представља усмерење за планирање кроз детаљнију разраду.

С обзиром на стратешки карактер Генералног урбанистичког плана, различите намене површина нису дефинисане по грађевинским парцелама, већ су оквирно дефинисане по урбанистичким блоковима и урбаним сегментима. Намене површина дефинисане су као претежне.

„Најмаркантнију улогу у стварању слике града по положају, садржајима и значају имају општеградски и линијски центри, а посебно стари центар и Петроварадинска тврђава са подграђем који представљају и највреднији део урбаног наслеђа града. Услед развоја и ширења града долази до потребе за формирањем нових централности у градовима, односно у савременом граду све чешће долази до укидања подела на центар и периферију. У складу са тим, општеградски центри се сагледавају као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, а све у циљу економске ревитализације и унапређења подручја, а линијски центри се формирају уз главне градске саобраћајнице.

На савремени урбани развој и стварање слике града велики значај има коришћење приобаља Дунава, које садржи изузетне природне карактеристике, а у овом делу тока Дунава, поприма и урбани карактер. Дислоцирањем постојећих индустријских објеката на левој обали Дунава, стварају се нове могућности за коришћење и уређење приобаља. Планирањем атрактивних садржаја у приобаљу повећава се квалитет живота становника али се ствара и прилика за привлачење нових инвестиција и реализацију капиталних пројеката од значаја за Град Нови Сад, АПВ и Републику Србију. Основни концепт развоја треба да буде планирање висококвалитетног пејзажног простора, са визуелним и физичким приступима обали током целе године, формирање приобаља које представља место рекреације, спорта, туризма али и место где се станује и ради.

Подручје Каменичке аде, Рибарског острва, простор некадашњег бродоградилишта и индустрије на левој обали Дунава, као и подручје у окружењу ушћа Канала Дунав–Тиса–Дунав у Дунав, са леве и десне стране обале, пружају могућност за уређење и реализацију нових спортских, рекреативних, туристичких садржаја и општеградских центара уз Дунав које ће подржати еколошку, економску, социјалну и културну равитализацију приобаља. На овај начин остварује се правилан развој укупног појаса леве обале Дунава и обала Канала Дунав–Тиса–Дунав, отварајући нове перспективе развоја и непосредног окружења.

Овако постављеним стратешким циљем Новосађани ће добити квалитетан излазак на реку, са разноврсним спортско-туристичким садржајима, док ће на простору старог бродоградилишта и садашње касарне речне флотиле, бити формирани комплекси са стамбеним и пословним садржајима, окружени јавним просторима, у оквиру којих ће се налазити шеталишта, озелењене површине и бициклистичке стазе, и која ће бити приступачна свим грађанима. Приступачност и привлачност приобаља свим становницима града у таквом решењу постаје нови урбани и социјални квалитет уређења обале, колико према граду толико и према води.“

„2.2.4. Центри (општи и специјализовани)

Градски центри представљају просторе које одликује разноврсност садржаја који прате остале намене простора, задовољавају потребе корисника простора и са осталим функцијама повезују град у јединствен систем. Градски центри се према својим карактеристикама деле на: традиционалне центре у које спадају Стари градски центар и Петроварадинска тврђава са подграђем, општеградске центре под којим се подразумевају зонски, линијски и локални центри и специјализоване центре. Сви наведени центри формирају јединствену градску мрежу која осим прстенасте форме има и тракасти

карактер у циљу међусобног повезивања утврђених прстенастих појасева, као и самог града са његовом околином.

(...)

Општеградски центри

Зонски центри

Развој постојећих зонских центара на Лиману, Детелинари и Новом насељу наставља се у раније дефинисаним оквирима, а према будућим потребама корисника.

(...)

Значајан потенцијал за формирање зонског центра представља подручје Старе ранжирне станице уз Булевар Европе, као и подручје у приобаљу на левој обали Дунава (простору старог бродоградилишта и садашње касарне речне флотиле).“

„Опште смернице обликовања

Опште смернице обликовања дефинишу правце за равномерно обликовања града у целини и подразумевају:

(…)

- планирање нових репера с циљем остварења међусобног просторног дијалога, без нарушавања вредних и постојећих доминантних репера и визура.

Начела за општа правила обликовања

На основу општих смерница дефинишу се начела за општа правила обликовања:

-организација изградње у систему урбаних блокова (са начином формирања објеката на парцелама), са јасно формираним правцима улица и положају тргова и скверова;

- висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера подразумева пажљиво дефинисање висинске регулације по принципу хармонизације, укључујући појединачне акценте који чине просторне репере;

- обликовно и функционално наглашавање маркантних саобраћајних праваца;

- повезивање простора и очување визура (у смислу наглашавања, отварања ка просторним природном и грађевинским реперима и доминантама);

- очување архитектонских и природних вредности у процесима трансформације.

Организација и начин изградње простора

Основни елементи градског простора су: урбани блокови (које дефинише начин изградње на парцели), улице, тргови и скверови, и паркови и други зелени простори.

У урбаним блоковима равноправни су сви типови изградње објеката на парцели Могућа је изградња у прекинутом, непрекинутом низу, слободностојећих објеката или њихова комбинација, у складу са непосредним просторним контекстом за целине које се дограђују или реконструишу, односно потпуно слободно у новим блоковима. У оба процеса, однос изграђеног и неизграђеног мора обезбедити адекватну присуство зеленила, адекватно решавање паркинг/гаражних места и друго. Пожељно је планирање пешачких јавних пролаза кроз блок.

(...)

Обликовно и функционално наглашавање значајних саобраћајних праваца

У урбаној матрици града значајни саобраћајни правци представљају један од најбитнијих просторних репера. Значај саобраћајница наглашава добро дефинисана хоризонтална и вертикална регулација, атрактивна намена и функције објеката који формирају правац, као и начин њиховог обликовања.

(...)

Висинске регулације – ограничења и усмерења спратности објеката и репера

Основни принцип код дефинисања висинске регулације простора је међусобно усаглашавање и хармонизација простора.

На пажљиво одабраним локацијама, које положајем или важношћу функције означавају градску зону, могу се планирати висински репери.

Висинска регулација објеката зависи од претежне намене одређене зоне.“

„6.3.1. Општеградски центри

Општеградске центре чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине, а према врсти, значају објеката и подручју чије становништво опслужују.

(...) Учешће стамбеног у укупно изграђеном простору утврђује се плановима детаљније разраде по објектима или блоковима и креће се у распону од 0 до 100 %. На ширем простору (у блоковима мешовите намене, деловима центра) минимално учешће становања је 30 %. Садржаје централних функција могуће је планирати и у оквиру других преовлађујућих намена.

(...)

Објекти који се граде у центру могу бити пословни, пословно-стамбени или стамбени. У новим деловима центра у којима је становање у дужем периоду преовлађујућа намена, услови уређења се прилагођавају одређеном виду становања.

Максимални индекс заузетости износи максимално 50 %, у зависности од положаја у граду, а максимални индекс изграђености 5 за пословне објекте/комплексе, 4 за пословно-стамбене објекте – комплексе и 3,2 за стамбено-пословне и стамбене објекте/комплексе у намени општеградског центра. Спратност објеката се не ограничава.

Код угаоних објеката, у складу са величином и обликом парцеле, планираним садржајима и циљевима обликовања, индекс заузетости може бити максимално 75 %, што ће се дефинисати плановима детаљније разраде.

У оквиру традиционалних и општеградских центара могуће је планирати следеће намене, односно делатности: трговину на мало, канцеларијски простор, услужно

занатство, угоститељство, садржаје културе, органе управе, садржаје образовања, здравства и социјалне заштите и просторе стамбене намене у одређеном проценту. (...)

При изградњи нових објеката у оквиру линијског и општеградског центра мора бити истовремено обезбеђен припадајући паркинг-простор за 1 стан/1,3–1,5 паркинг-место и према нормативима за одговарајуће делатности.“

„6.5. Спорт и рекреација

Планираном мрежом спортско-рекреативних центара на територији града треба обезбедити површину од најмање 6,00 m² по становнику. Планирани спортско-рекреативни центри нормирају се на минимум укупне површине 4 m² по становнику и 1,2 m² по становнику корисне површине, а препоручује се и више, уколико се укаже потреба, интерес или могућности.

(...)

Зонски спортско-рекреативни центри

(...)

У зонским спортско-рекреативним центрима планира се изградња спортских дворана, спортских терена на отвореном и уређење зелених површина.“

„У оквиру туристичко-спортско-рекреативних површина развијаће се специфични спортски објекти који својим садржајем захтевају ангажовање већих површина, или пак специфичне локације везане за природне услове. Ови садржаји су планирани у зони приобаља Дунава и на сремској страни града, на обронцима Фрушке горе (Алибеговац). У зони приобаља се планира уређење обале и изградња спортских и рекреативних садржаја.“

„6.6. Зеленило

(...)

У току израде планских докумената нижег реда, обавезно је прецизно дефинисање и исказивање процентуалног учешћа високог и средње високог дрвећа и жбуња са лисним фондом које значајно утиче на квалитет ваздуха (стабла у оквиру дворeда и паркинг-простора и живице) у укупном проценту зеленила на простору у обухвату плана. Приликом рачунања процентуланог учешћа узети у обзир развијену површину крошње дрвета/жбуна, односно збир површина стабала у оквиру дворeда и паркинг-простора. Обзиром на велики број врста које се користе при формирању дворeда и за озелењавање паркинга, површине крошње рачунати спрам предложене врсте/врста дрвећа. Површине крошњи рачунаће се по формулама за развијену повшину лопте, купе, полулопте или цилиндра, у зависности од постојеће/предложене врсте.

(...)

Зелене површине у оквиру општеградских центара треба да заузимају минимум 30 % површине парцеле. У оквиру планираних зелених површина планирати садњу високе и средње високе лишћарске и четинарске вегетације на начин да се обезбеди минимум 60 % засене отворених простора.

Садни материјал прилагодити педолошким и морфолошким карактеристикама простора.

Уколико се на датом простору планирају подземне гараже, обавезна је примена озелењих кровних вртова, а детаљни параметри за формирање истих биће дефинисани у плановима нижег реда, а који су основ за реализацију одређеног простора.

(...)

Зеленило унутар спортских комплекса, треба да чини минимум 30 % од укупне површине. Мање спортско-рекреативне површине опремити унутар блокова садржајима за предшколски узраст, теренима за мале спортове за рекреацију одраслих и пасиван одмор.“

Водна инфраструктура

„Генералним планом, задржава се постојећи систем одбране од поплава, уз могућност реконструкције и доградње постојећих објеката за одбрану од поплава.

Град Нови Сад бранић се од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у хиљаду година (0,1 % в.в.).

Планирана одбрана ће се реализовати као стална за заштиту од стогодишње високе воде (1.0 % в.в.) и са сталним или мобилним надвишењем до коначне одбране од хиљадугодишње високе воде (0,1% в.в.).

Уколико дође до преиспитивања степена одбране од поплава кроз одговарајуће хидролошке анализе, које су предвиђене вишим планским документима, омогућава се усклађивање степена одбране предвиђене овим планом са будућом стратегијом одбране од поплава на нивоу Републике Србије, а кроз даљу разраду плановима нижег реда (планови генералне регулације и планови детаљне регулације), као и одговарајућом техничком документацијом.

Планирана кота одбране за хиљадугодишњу високу воду, уколико је реализована као стална одбрана, односно као насип, мора бити виша за 1,2 m од меродавног водостаја, односно за 0,8 m, уколико се спроводи кејским зидом.“

„Све системе водне инфраструктуре и објекте градити у складу са важећим законима, правилницима, техничким прописима и препорукама.“

„Заштита водних објеката

У зони насипа прве одбрамбене линије, са брањене стране:

- *у појасу ширине 10,0 m од ножице насипа (зида) мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у том појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објеката нити постављање ограда и сл.;*
- *у заштитном појасу насипа (зида), на удаљености 10,0 m до 50,0 m од ножице насипа (зида), услови под којима се могу изводити објекти зависиће од елемената и стања одбрамбене линије; за израду овог плана дају се смернице у смислу шта се може дозволити у овом појасу:*

- *на делу од 10,0 m до 30,0 m удаљеном од ножице насипа (односно 10,0 m до 25,0 m удаљеном од бетонског зида) могу се предвидети приступи парцели, паркинг-простор и слични објекти нискоградње, садити ниско растиње – жбуње, али није дозвољена изградња никаквих надземних објеката, ограда и сл. као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;*
- *на делу од 30,0 m до 50,0 m удаљеном од ножице насипа (односно 25,0 m до 50,0 m удаљеном од бетонског зида) могућа је изградња, адаптација, доградња и реконструкција објеката плитко фундираних (дубина фундирања до максимално 1,0 m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена (подрума); у овом појасу се може предвидети постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре (дубина рова за постављање инсталација до максимално 1,0 m од постојеће коте терена). Приликом планирања изградње подземне инфраструктуре, приоритет има изградња канализације како би се у појасу дуж одбрамбених насипа елиминисале септичке јаме;*
- *забрањено је садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10,0 m од небрањене ножице насипа према водотоку, а у брањеној зони супротно издатим водним условима;*
- *забрањено је копати бунаре, ровове и канале поред насипа у појасу ширине најмање 10,0 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50,0 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода или је техничком документацијом, урађеном у складу са овим законом, доказано да није угрожена стабилност насипа;*
- *допустити коришћење корита за велику воду и обале реке у ширини од 5,0 m лицима која су овлашћена да врше преглед стања и одржавање речних корита и обала;*
- *на одстојању већем од 50 m од ножице насипа (зида) могу се градити објекти, садити дрвеће и дозвољено је копање бунара, ровова и канала паралелних насипу (зиду).“*

3. ОПИС ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се у КО Нови Сад II, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе Плана утврђена је тачка на пресеку јужне границе парцеле број 7321/2 и источне планиране регулационе линије Улице Рибарско острво. Даље, граница скреће у правцу југа, прати источну планирану регулациону линију Улице Рибарско острво до пресека са северном границом парцеле број 7847/1(насип). Од ове тачке, граница скреће ка североистоку, прати северну границу парцеле број 7847/1 и долази до тромеђе парцела бр. 7320/3, 7321/1 и 7847/1 (насип). Даље, граница скреће у правцу југоистока, сече парцелу број 7847/1 (насип) до преломне тачке на јужној граници парцеле број 7847/1 (насип), затим граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 7847/1 (насип) и долази до пресечне тачке на јужној граници парцеле број 7847/1(насип). Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, сече парцелу број 7847/1 (насип) до тачке на пресеку северне границе парцеле број 7847/1 (насип), затим граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 7847/1 (насип) до пресека са продуженим правцем из западне границе парцеле број 7335/3. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани правац и западну границу парцеле број 7335/3, затим граница скреће у правцу запада, прати јужну границу парцеле број 7844/6, сече парцелу број 7844/5, прати јужну границу парцеле број 7333/1 до пресека са паралелним правцем са осовином продужетка Шекспирове улице на удаљености од 2 m. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани паралелни правац до пресека са продуженим правцем из северне регулационе линије јавне намене култура. Даље, граница скреће у правцу запада, прати претходно описани продужени правац и северну регулациону линију јавне намене култура и њеним продуженим правцем долази до правца паралелног са западном границом парцеле број 7333/4 на удаљености од 2 m. Од ове тачке, граница скреће у правцу југа, прати претходно описани паралелни правац до пресека са северном регулационом линијом заштитног зеленила, затим граница скреће у правцу запада, прати северну регулациону линију заштитног зеленила до пресека са источном регулационом линијом Булевара деспота Стефана. Даље, граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију Булевара деспота Стефана до пресека са јужном регулационом линијом Булевара деспота Стефана, затим граница скреће у правцу истока, прати јужну регулациону линију Булевара деспота Стефана до пресека са управним правцем који је повучен из тачке која је удаљена 50 m од преломне тачке на источној и јужној регулационој линији Булевара деспота Стефана. Од ове тачке, граница скреће у правцу севера, прати претходно описан правац и долази до пресека са северном границом парцеле број 7819/8, затим граница скреће у правцу запада, прати северну границу парцеле број 7819/8, затим граница скреће у правцу југа, прати источну границу парцеле број 7819/7, затим граница скреће у правцу северозапада, прати јужну границу парцеле број 7819/7 и источну и северну границу парцеле број 7321/1 и долази до почетне тачке границе обухвата Плана.

Планом је обухваћена површина од 21,40 ha.

4. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ ПРОСТОРА, ПОТЕНЦИЈАЛИ И ОГРАНИЧЕЊА

4.1. Опис постојећег стања

Подручје обухваћено Планом се налази у јужном делу бачке стране града, на Лиману III и Лиману IV, у приобаљу на левој обали Дунава, на простору између примарног одбрамбеног насипа уз касарну Речне флотиле (Улица Дајане Бекли) и Дунавца са јужне стране, планираног моста у продужетку Булевара Европе са западне стране, Булевара деспота Стефана и Улице 1300 каплара са северне стране и комплекса објеката студентског стандарда са источне стране. На подручју у обухвату Плана, од површина јавне намене заступљени су саобраћајне површине, објекат Чешког магацина, спортско-рекреативне површине уз примарни насип и примарни одбрамбени насип. На подручју у обухвату Плана налази се простор посебне намене.

Простор између комплекса објеката студентског стандарда и планираног моста у продужетку Булевара Европе некада се звало „Велики Лиман“. 1920. године трансформише се у прву планску индустријску зону града те се и данас тамо налазе наслеђени објекти који се користе у

раизличите сврхе, данас их користе различити закупци као магацински, производни и занатско-услужни простор. На делу простора се налазе индустријски објекти некадашње фабрике бетона „Неимар“, некадашњег носиоца војвођанске грађевинске индустрије, који до данас нису пренамењени због лошег стања, или незаинтересованости потенцијалних инвеститора, окружени неуређеним зеленим површинама. Део слободне површине служи као полигон за полагање вожње. У непосредном окружењу налазе се вишепородични стамбени објекти, основна школа, комплекс објеката студентског стандарда, простор Креативног дистрикта, зимовник на Дунавцу.

Процес својинске трансформације оставио је трага и на овом простору, те су раније изграђене фабрике престале да обављају делатност. Трансформација врста пословних активности, на овом простору, се огледа примарно у већој заступљености пословних активности из домена терцијарног сектора привреде.

Обухваћени простор је делимично инфраструктурно опремљен.

Уличну мрежу на обухваћеном простору чини саобраћајнице Булевар деспота Стефана и Улица 1300 каплара, преко којих је простор повезан са осталим деловима града. Паркирање возила решава се у складу са наменом простора, у оквиру сопствених грађевинских парцела

4.2. Оцена стања зеленила

Постојеће зеленило на простору у обухвату Плана заступљено је као зеленило у оквиру посебне намене и састоји се у највећој мери од високе вегетације која је у добром стању. На овом простору се налази и већа површина зеленила које није одржавано и тренутно представља непроходан зелени појас који се не користи. Између постојећих објеката се налазе групације високог растиња, као и у склопу саобраћајнице. Потребно је извршити валоризацију вегетације и сво квалитетно зеленило задржати и уклопити у ново решење.

4.3. Оцена постојећег стања и капацитета инфраструктуре

4.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено Планом налази се у јужном делу града Новог Сада и окружено је:

- Улицом 1300 каплара и Булеваром деспота Стефана са северне стране;
- Улицом Рибарско острво са западне стране;
- Сунчаним кејом са јужне стране.

Булевар деспота Стефана представља главну градску магистралу, док остале поменуте улице спадају у секундарну уличну мрежу. У оквиру попречног профила Булевара деспота Стефана, осим коловоза и тротоара, постоји делимично изграђена бициклистичка стаза и сервисна саобраћајница са паркинзима.

Осталу саобраћајну мрежу на обухваћеном простору чине постојеће приступне улице. Дуж ових улица изграђени су коловози, улични паркинзи и тротоари.

Линије ЈГСП-а на овом подручју не саобраћају. Најближе аутобуско стајалиште налази се на 200 до 400 m удаљености у Улици Народног фронта.

На обухваћеном простору одвија се и бициклистички саобраћај на Булевару деспота Стефана, као и на Сунчаном кеју. Бициклистичка стаза која се налази на Сунчаном кеју представља међународну бициклистичку стазу Еуровело 6.

Обухваћени простор се у свом јужном делу ослања на рукавац реке Дунав (Лимански дунавац), који се претежно користи за прихват и чување чамаца.

4.3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом обухваћеног простора решено је преко постојећег водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа реализована је дуж Булевара деспота Стефана са профилима Ø 700 mm и Ø 200 mm. Примарни водовод пречника Ø 700 mm изграђен је и у Балзаковој улици.

Секундарна водоводна мрежа профила ∅ 100 mm изграђена је у осталим улицама и задовољава потребе за водом постојећих корисника.

Одвођење отпадних и атмосферских вода обухваћеног простора решено је преко канализационог система Града Новог Сада. Примарна канализациона мрежа профила ∅ 800 mm реализована је у Балзаковој улици.

Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама са профилима од ∅ 250 mm и ∅ 400 mm.

Постојећа канализациона мрежа својим капацитетом задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода.

Одбрана од поплава

Одбрамбена линија уз Дунав реализована је до нивоа одбране од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година и обавља се преко земљаног насипа, који представљају прву одбрамбену линију Града Новог Сада.

Постојећи систем за одбрану од поплава је одговарајући за одбрану од стогодишњих високих вода Дунава и представља добру основу за даљу надоградњу система.

4.3.3. Енергетска инфраструктура

На простору у обухвату Плана постоји изграђена надземна и подземна електроенергетска мрежа, мрежа електронских комуникација, као и вреловодна мрежа, које задовољавају потребе садашњих корисника простора. Такође, на подручју су изграђени и енергетски и телекомункациони објекти – трансформаторске станице и улични телекомуникациони ормани чији рад се обавља несметано и у условима прописаним од стране надлежих имаоца јавних овлашћења.

II. ПЛАНСКИ ДЕО

1. ПОДЕЛА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА

1.1. Концепција уређења простора

Концепт просторног уређења подручја обухваћено Планом, базираће се у складу са наменама и правилима

усмеравајућег карактера датих Генералним урбанистичким планом. Имајући у виду близину реке, природно и урбано окружење, као и одличну повезаност са осталим деловима града, простор намењен општеградском центру, спорту и рекреацији су атрактивни локалитети изузетних квалитета. Општеградски и линијски центар се планира тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреди функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Планирани садржаји у непосредној близини прилагођени су локацији уз реку (имају атрактивне визуре и рекреативни потенцијал), смештени су углавном у оквиру урбано афирмативног и активнијег приземља и нижих спратова у оквиру изграђених физичких структура и неизграђених физичких структура у оквиру комплекса.

Дислоцирањем постојећих индустријских објеката и комплекса посебне намене намене, који се налазе у оквиру планског подручја, стварају се нове могућности за коришћење и уређење приобаља, пружа се могућност за уређење и формирање општеградског центра уз Дунав, планирају се простори за нове стамбене, пословне и културне садржаје града, идентификују се пожељни облици јавно доступних садржаја и спортско-рекреативних атрактивности приобаља, као и услови за њихову реализацију.

Простор некадашње индустријске зоне, у оквиру којег је пословало предузеће „Неимар“ и комплекс посебне намене пружа могућност за уређење и формирање нових спортских и рекреативних садржаја које ће подржати еколошку, економску, социјалну и културну ревитализацију приобаља. На овај начин, узимајући у обзир и планирање разноврсних спортско-рекреативних садржаја дуж приобаља остварује се правилан развој укупног појаса леве обале Дунава, отварајући нове перспективе развоја и непосредног окружења.

Приступачност и привлачност приобаља свим становницима града у таквом решењу постаје нови урбани и социјални квалитет уређења обале, колико према граду толико и према води. Овим стратешким циљем развоја новосађани ће добити квалитетан излазак на реку, са разноврсним спортско-рекреативним садржајима, уз стамбене и пословне садржаје.

Планиране намене су: општеградски центар, спортско-рекреативне површине, Чешки магацин – култура, одбрамбени насип, трг (сквер) и саобраћајне површине.

Концепцијом уређења простора ствара се плански оквир за трансформацију бивше индустријске зоне у савремен, функционалан и амбијентално квалитетан простор града, интегрисан у шири урбани контекст с једне стране и обалу Дунава и Дунав с друге. Планом се дефинишу плански параметри тако да се створе услови за ревитализацију деградираних простора уз реку, урбанистичко и архитектонско унапређење простора у складу са новим стратешким развојем овог подручја.

1.2. Планирана намена и подела простора на урбанистичке целине

Планом детаљне регулације утврђено је пет (5) урбанистичких целина, које су дефинисане на графичком приказу број 4 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине“ у размери 1:2500. На подручју обухваћеном Планом утврђују се намене земљишта и режими изградње у складу са графичким приказом број 4. и графичким приказом број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500.

Урбанистичка целина 1

На делу комплекса посебне намене у западном делу Плана планира се намена општеградски центар, односно формирање комплекса са стамбеним, стамбено-пословним објектима и пословним објектима, окруженог јавно доступном парковском површином. Планирана намена ће се реализовати под посебним условима, по окончању функције локације у систему одбране земље, уз прибављање претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и испуњења услова пренамене за цивилну употребу.

У оквиру парковске површине планирају се озелењене и партерно уређене површине, шеталишта и садржаји приступачни свим грађанима.

У оквиру парковске површине задржавају се постојећи објекти: постојећи објекат у којем је Спомен-соба Речне флотиле и црква Светог Стефана Штиљановића. У Спомен-соби речне флотиле чувају се успомене на прошлост Речне флотиле и негује традиција бродарства и поморства у Војсци Србије. Непосредно уз спомен-собу, у парку се налазе бисте поручника бојног брода прве класе Александра Берића и народног хероја Душана Вукасовића Диогена, трофејна оруђа и шест надгробних обележја морнара совјетске Црноморске флоте.

У оквиру општеградског центра планира се формирање репрезентативног простора у оквиру којих ће изграђене физичке структуре стамбених и пословних објеката бити у интеграцији са висококвалитетним пејзажним простором парковске површине. У оквиру општеградског центра планира се вишепородично становање за које је карактеристично и учешће ванстамбених садржаја из оквира терцијарних и квартарних делатности који не угрожавају становање. У оквиру општеградског центра планира се предшколска установа, а могуће је предвидети и садржаје за децу као што су едукативни центри за језике, музику и ликовне радионице.

Планира се да спратност објеката у оквиру намене општеградског центра буде до По+П+10. У оквиру комплекса одређени објекти могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају спратност до По+П+14. Спратност се утврђује у складу са дефинисаним индексом заузетости и индексом изграђености, као и у складу са резултатима добијеним у елаборатима о геомеханичким, хидрогеолошким и хидротехничким условима изградње.

Урбанистичка целина 2

На простору бивше индустријске зоне у источном делу Плана, у оквиру урбанистичке целине 2 планирају се: општеградски и линијски центар, трг (сквер), спортско-рекреативна површина и саобраћајна површина.

У намени општеградски и линијски центар, на деловима парцела бр. 7322 и 7323 обе у КО Нови Сад II, површине од 3,16 ha, формира се коплекс стамбених и стамбено-пословних објеката окружен јавно доступним просторима, у оквиру којих ће се налазити шеталишта, трг, озелењене и партерно уређене површине, приступачне свим грађанима. У оквиру намене општеградски и линијски центар планира се формирање репрезентативног простора у оквиру којих ће изграђене физичке структуре стамбених и пословних објеката бити у интеграцији са спортско-рекреативним садржајима и висококвалитетним пејзажним простором у непосредном окружењу. У оквиру центра планира се вишепородично становање за које је карактеристично и учешће ванстамбених садржаја: садржаји угоститељства – кафе

барови, ресторани, wine-bar, садржаји у служби здравља и рекреације, специјализоване спортске радње, галеријски и изложбени простори, атељеи и сл., као и могуће планирање пословних објеката, објеката студентског стандарда, трговинског и туристичког карактера. У оквиру комплекса општеградског центра планира се предшколска установа у оквиру приземља објекта или као засебан објекат, а могуће је предвидети и садржаје за децу као што су едукативни центри за језике, музику и ликовне радионице. Планира се да спратност објеката у оквиру намене општеградског центра буде до По+П+10. У оквиру комплекса одређени објекти могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају спратност до По+П+14. Спратност се утврђује у складу са дефинисаним индексом заузетости и индексом изграђености, као и у складу са резултатима добијеним у елаборатима о геомеханичким, хидрогеолошким и хидротехничким условима изградње.

Уз Булевар деспота Стефана, на делу парцеле број 7322 планира се спортско-рекреативна површина, површине од 7,25 ha. У оквиру ове намене планирају се садржаји као што су тениски центар, уз могућност изградње и других отворених спортских терена (за кошарку, рукомет, одбојку и сл.) и спортски садржаји у оквиру затвореног спортског објекта са различитим садржајима (базен, теретана, фитнес сала, сала за мале спортове, сауна, велнес и сл.).

Трг, сквер представља уређену јавну површину, озелењену и партерно уређену. У оквиру ње се планирају поплочани делови као зоне линијске и концентрисане комуникације. Трг ће се уредити у складу са наменама у окружењу, што ће се дефинисати пројектом уређења. Планира се као веза између садржаја спорта и рекреације, пешачке зоне уз Булевар деспота Стефана и садржаја у оквиру општреградског и линијског центра.

Саобраћајну површину у оквиру урбанистичке целине 2 чине Булевар деспота Стефана и површина између простора намењеним општеградском и линијском центру и комплексу студентских домова са колским, бициклистичким и пешачким површинама и површинама за паркирање.

Урбанистичка целина 3

У оквиру урбанистичке целине 3 налази се објекат Чешког магацина. Чешки магацин се налази уз комплекс студентских домова. Објекат Чешки магацин представља вредан пример индустријског наслеђа у зони приобаља Новог Сада и Планом се задржава уз заштиту обнову и пренамену. Чешки магацин спратности П+1+Т–Су+П+1+Пк, тренутно у функцији дела фундуса Библиотеке Матице српске, планира се за намену културе (музеј машинства, центар индустријске баштине и сл.) у циљу очувања индустријског наслеђа, посвећеног историји рада и техничког напретка града. На овај начин обезбеђује се континуитет идентитета простора и његово укључивање у савремене урбане токове, у складу са мерама заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада. Планирана трансформација има за циљ очување аутентичних просотрних, архитектонских и амбијенталних вредности објекта и његово укључивање у културни живот Града Новог Сада.

Урбанистичка целина 4

Спортско-рекреативни садржаји планирају се у јужном делу Плана, у оквиру урбанистичке целине 4, на површини од 7,09 ha. На простору између намена општеградског и линијског центра и одбрамбеног насипа планирају се шеталишта, дечија игралишта, отворени спортски терени (за кошарку, рукомет, одбојку, тенис и сл.), теретане на отвореном, озелењене површине, места за концентрисан боравак (седење, одмор и пасивну рекреацију). Пожељно је стварање мањих пољана за игру, покривених травњаком отпорним на гажење, засенчених шетних стаза и алеја. У овом делу планира се прожимање спортских садржаја зеленилом, које ствара пријатну атмосферу и боравак посетилаца. Планира се пејзажно и партерно уређење које ће успоставити визуелну и физичку везу са насипом, шеталиштем на насипу и посредно, преко насипа, са Дунавом. Простор се планира за садржаје који омогућавају пасивно и активно бављење спортом и рекреацијом корисника, као место сусрета, одмора, игре и културе.

Део планиране намене налази се у оквиру комплекса посебне намене. Планирана намена у овом делу урбанистичке целине 4 ће се реализовати под посебним условима, по окончању функције локације у систему одбране земље, уз прибављање претходне сагласности и мишљења Министарства одбране и испуњења услова пренамене за цивилну употребу.

Урбанистичка целина 5

Урбанистичка целина 5 налази се у јужном делу Плана и чини је примарни одбрамбени насип. Планира се надвишење постојеће одбране до формирања одбране од хиљадугодишњих високих вода Дунава. Поред његове одбрамбене намене насип се користи и као шетна стаза и површина намењена спорту и рекреацији грађана. Формирањем пешачко-бициклистичке стазе и трим стазе на насипу остварује се линијска веза са садржајима у оквиру урбанистичке целине 4, а посредно преко ње и са осталим урбанистичким целинама у оквиру Плана.

1.3. Нумерички показатељи

Табела број 1: **Нумерички показатељи**

Намена површина	**површина (ha)**	**(%)**
Општеградски и линијски центри	9,99	46,68
Спортско-рекреативне површине	7,87	36,78
Чешки магацин	0,21	0,98
Трг, сквер	0,30	1,40

Комплекс студентских домова	0,06	0,28
Одбрамбени насип	1,32	6,17
Саобраћајне површине	1,65	7,71
Укупна површина обухваћеног простора	21,40	100,00

Табела број 2: **Нумерички показатељи планираног стања по урбанистичким целинама**

Број урбанистичке целине	**Површина (ha)**	**Површина под објектима (m^2)**	**Бруто развијена површина становања (m^2)**	**Број станова (ком.)**	**Број становника**	**Бруто развијена површина пословања и др. (m^2)**	**Индекс изграђености**	**Индекс заузетости (%)**
1	6,82	27.305	174.755	1.900	4.940	43.690	3,2	40
2*	5,88	13.825	80.990	1.010	2.626	22.590	1,8	23
Општеградски и линијски центар	3,16	12.655	80.990	1.010	2.626	20.250	3,2	40
Спортско-рекреативна површина	0,77	1.170	-	-	-	2.340	0,3	15
Трг	0,30	-	-	-	-	-	-	-
Саобраћајна површина	1,65	-	-	-	-	-	-	-
3	0,28	1.560	-	-	-	5.040	1,8	55
4	7,09	-	-	-	-	-	-	-
5	1,33	-	-	-	-	-	-	-
Укупно	**21,40**	**42.690**	**255.745**	**2.910**	**7.566**	**71.320**	**2,44**	**32**

*Напомена: параметри у оквиру урбанистичке целине 2 дати су посебно у односу на површину потцелине

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 6 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:2500.

Површине јавне намене су:

- саобраћајне површине: цела парцела број 7821 и делови парцела бр. 7322, 7323, 7330, 7333/1, 7819/8;
- туристичко-спортско-рекреативна површина: цела парцела број 7845 и делови парцела бр. 7320/3, 7321/1, 7322, 7333/1 и 7844/5;
- култура: цела парцела број 7333/4 и део парцеле број 7333/1;
- студентски центар: део парцеле број 7333/1;
- трг (сквер): делови парцела бр. 7323 и 7819/8;
- насип: део парцеле број 7847/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу број 6 „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:2500, важи графички приказ. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница, или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

2.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено Планом налази се на надморској висини од 77,30 m до 81,70 m. Највиши терен је на примарном одбрамбеном насипу. Уздужни падови околних саобраћајница су испод 1 %, у просеку око 0,35 %. У оквиру датог нивелационог решења дозвољена су и извесна одступања, али која не нарушавају основну концепцију Плана.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

-кота прелома нивелете осовине саобраћајница,

- нагиб нивелете.

3. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

3.1. Саобраћајна инфраструктура

Приликом израде техничке документације за инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру, могућа су одређена одступања од планираног решења приказаног на 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, рационалније техничко решење и сл.).

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

Сва одступања од планског решења морају бити у складу са правилницима и техничким прописима који регулишу предметну област. Не условљава се формирање грађевинске парцеле за регулацију улица ради реализација појединачних садржаја унутар профила. Могућа је фазна реализација изградње саобраћајне и комуналне инфраструктуре.

План саобраћајне инфраструктуре

Обухваћено подручје се са јужне стране ослања на одбрамбени насип односно шеталиште – Улица Дајане Бекли, са северне на Улицу 1300 каплара, а са западне на Улицу Иве Андрића. У источном делу Плана, са северне стране, обухваћен је део Булевара деспота Стефана која је по рангу главна саобраћајница.

Друмски саобраћај

Саобраћајно решење заснива се на решењима из планова вишег реда и суседних планова, као и саобраћајне анализе која је урађена за потребе израде овог плана.

У правцу запада, планирана је нова веза Булевара деспота Стефана са Улицом 1300 Каплара, чиме ће се остварити брза и ефикасна саобраћајна веза са Булеваром Европе и мостом у његовом продужетку. Након изградње овог моста, значајни саобраћајни токови преусмериће се на Булевар деспота Стефана, чиме ће се изменити постојеће стање у саобраћају.

Капацитет раскрснице Булевара деспота Стефана и Балзакове улице планиран је у складу са будућим потребама, односно по три (четири) траке на сваком прилазу раскрсници. Планом се оставља могућност промена типа ове раскрснице, а у оквиру постојећих и планираних регулација (уз претходну анализу прогнозираних саобраћајних токова и микросимулацију).

Због приступа општеградском центру, значајна размена и повећање броја возила прогнозирана је на раскрсници Булевара деспота Стефана и постојеће улице која се налази између општеградског центра и студентских домова. Из тог разлога планирана је трака за лево скретање са Булевара у наведену улицу.

Паралелно са Булеваром деспота Стефана планирана је сервисна саобраћајница са паркинзима уз коловоз, са којег су такође планирани приступи општеградском-линијском центру. Двосмерни прикључак сервисне саобраћајнице на Булевар, планиран је на приближно једнаком растојању између суседних раскрсница. Након раскрснице Булевара деспота Стефана са Балзаковом улицом (из правца запада ка истоку), планиран је једносмерни прикључак на сервисну саобраћајницу.

Бициклистички и пешачки саобраћај

Дуж Булевара деспота Стефана планирају се обостране бициклистичке стазе ширине 2 m. Ове стазе су у правцу запада повезане са планираним бициклистичким стазама у улицама Иве Андрића, Балзаковој, 1300 Каплара, Булеваром Европе и мостом у његовом продужетку. У правцу истока, планиране бициклистичке стазе повезане су са планираном у Шекспировој улици и постојећом која је изграђена у појасу регулације Булевара деспота Стефана (до Фрушкогорске улице).

Дуж Улице Дајане Бекли (кеј) постоји изграђена бициклистичка стаза која чини деоницу најдуже и најпопуларније бициклистичке руте у Европи, дужине 4.400 km (тзв. „Еуро Вело 6“ рута).

Пешачке стазе (тротоари) планирају су обострано у оквиру појаса регулације Булевара деспота Стефана, као и у улици која раздваја општеградски-линијски центар од студентских домова. Тротоари су ширине од 2,5 до 3,5 m. Пешачко-бициклистички прелази пројектоваће се пројектом саобраћајне сигнализације. Осим пешачко-бициклистичких прелаза на раскрсницама, постојећи прелаз у продужетку источне ограде основне школе могуће је задржати, односно потребно га је смакнути источно од постојећег како би се пројектовао преко разделног острва.

Јавни путнички саобраћај

Постојећи и планирани геометријски елементи саобраћајница на Булевару деспота Стефана омогућавају кретање возила јавног превоза путника. Трасе нових линија јавног градског превоза, биће дефинисане од стране надлежне градске управе и Јавног градског саобраћајног предузећа „Нови Сад“. Планом се оставља могућност изградње аутобуских ниша иако нису приказане у графичком делу плана.

Решење паркирања

За потребе корисника простора планирају се паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са нормативима за одређене намене и садржаје. Паркинзи се могу пројектовати на нивоу тла, подземно или надземно у складу са просторним могућностима.

У оквиру планиране сервисне саобраћајнице планирају се улични паркинзи (коси и управни) који ће бити јавног карактера. Ови паркинзи не узимају се у обзир приликом прорачуна потребног броја паркинг-места за планиране садржаје.

3.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа реализована је дуж Булевара деспота Стефана са профилима Ø 700 mm и Ø 200 mm. Примарни водовод изграђен је и у Балзаковој улици пречника Ø 700 mm, као и у Улици Иве Андрића пречника Ø 400 mm.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm изграђена је у осталим улицама у окружењу и задовољава потребе за водом постојећих корисника.

Постојећа примарна и секундарна водоводна мрежа Планом се задржавају, уз могућност реконструкције дотрајалих деоница и повећања капацитета.

Планира се изградња водоводне мреже Ø 200 mm на Булевару деспота Стефана и у Улици 1300 каплара, са повезивањем на постојећу примарну водоводну мрежу, у циљу формирања прстенова водоснабдевања.

Планира се изградња секундарне водовдне мреже пречника Ø 150 mm, у склопу новопланираних улица.

Планом се омогућава реализација водоводне мреже на свим просторима где се укаже потреба за њом.

Профили дати Планом су оквирни. Кроз израду техничке документације за потребе рализације планиране водоводне мреже, потребно је урадити хидрауличку анализу и дефинисати стварне пречнике.

Воду за пиће, из водоводног система није дозвољено користити за заливање зеленила.

Планом се омогућава реализација заливних система, са захватањем воде из подземља, преко бушених бунара.

Воду за заливање зеленила могуће је користити из алтернативних извора, као што је кишница, уз примену техничких решења „плаво-зелене“ инфраструктуре.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже приказан је на графичком приказу број 7 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже општег типа, која ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа профила Ø700 mm и Ø800 mm реализована је у Балзаковој улици, а у Улици Иве Андрића профила Ø500 mm. Секундарна канализациона мрежа изграђена је у свим постојећим улицама у окружењу, са профилима од Ø 250 mm и Ø 400 mm.

Постојећа примарна и секундарна канализациона мрежа Планом се задржавају уз могућност реконструкције дотрајалих деоница, и повећања капацитета.

Планом се предвиђа изградња примарне каналиазционе мреже на Булевару деспота Стефана са оријентацијом на постојећи цевовод профила Ø700 mm и Ø800 mm у Балзаковој улици, док ће се планирана канализација у Улици 1300 каплара, оријентисати ка постојећој канализацији у Улици Иве Андрића.

Секундарна каналиазациона мрежа изградиће се у оквиру планираних улица, где год се укаже потреба за њом, а у складу са околном наменом простора.

Профили дати Планом су оквирни. Кроз израду техничке документације за потребе рализације планиране канализационе мреже, потребно је урадити хидрауличку анализу, и дефинисати стварне пречнике.

Планом се омогућава и другачија оријентација канализационе мреже, ако се кроз хидрулички прорачун утврди да је повољније за систем.

У циљу растерећења постојеће примарне канализационе мреже, Планом се превдвиђа изградња ретензија на парцелама осталог грађевинског земљишта, које ће прихватити атмосферске воде са парцеле корисника, и постепено их испуштати у канализациони систем.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 20 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода 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.

Планом се омогућава да количина атмосферске воде коју је могуће директно упустити у канализациони ситем Града Новог Сада буде и другачија, а у складу са посебним условима који се буду иходовали од надлежног Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Планом се предвиђа „плаво-зелени“ концепт одвођења атмосферских вода, са прихватом кише на месту њеног настанка. Овај концепт применити у што већој мери, како у уличним регулацијама, тако и на парцелама осталог грађевинског земљишта. Положај постојеће и планиране канализационе мреже приказан је на графичком приказу број 7 „План водне инфраструктуре“, у размери 1:2500.

Одбрана од поплава

Генералним урбанистичким планом, дефинисан је концепт развоја система за одбрану од поплава, који у потпуности задржава постојећу прву одбрамбену линију и предвиђа њено надвишење, до коте одбране од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у хиљаду година.

Одбрамбена линија уз Дунав реализована је до нивоа одбране од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година и обавља се преко земљаног насипа, који представља прву одбрамбену линију Града Новог Сада и налази се у јужном делу обухвата Плана.

Одбрана од стогодишњих вода биће решена као и до сада, преко земљаног насипа.

Одбрана од хиљадугодишњих вода, обављаће се или преко мобилне одбране или преко сталне, издизањем постојеће коте насипа за 1 m, или изградњом зидића висине 0,8 m, на самој круни насипа. Мобилна одбрана постављала би се по потребеи, у случају наиласка великих вода Дунава.

Планира се заштитни појас уз насип у ширини до 50 m мерено од ножице насипа према брањеном подручју, односно 10 m према небрањеном подручју. Услови заштите одбрамбеног насипа дефинисани су од стране Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад и дати су у делу Водни услови.

3.3. Енергетска инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Обухваћено подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Постојећи потрошачи се тренутно снабдевају електричном енергијом из трансформаторске станице (у даљем тексту: ТС) 35/101 kV „Лиман“. Основни објекти за снабдевање планираних потрошача биће ТС (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 1“ и 110/20 kV „Нови Сад 7“. Од ових ТС ће полазити 20 kV

мрежа до постојећих и нових ТС 20/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити мрежа јавног осветљења и нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката, чиме ће се обезбедити квалитетно и поуздано снабдевање електричном енергијом свих потрошача на подручју.

У наредном временском периоду очекује се привођење намени неизграђеног простора, што ће довести до изградње нових ТС 20/0,4 kV и пратеће електроенергетске мреже. Нове ТС ће се градити као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Локације ТС приказане на графичким приказима могу се налазити и на другим парцелама у непосредном окружењу, према условима „ЕПС Дистрибуција“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу објекта. Не планира се изградња нових ТС на угловима парцела које се налазе уз раскрснице саобраћајница. Све ТС ће се повезати на нову 20 kV мрежу која ће се градити подземно. Потребно је обезбедити право службености пролаза за каблове до ТС кроз пасаже и парцеле на осталом грађевинском земљишту. У складу са потребама града, планира се реконструкција постојеће или изградња нове инсталације јавног осветљења. У попречним профилима улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских инсталација.

Ближе услове за пројектовање и прикључење ће прописати Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“ у поступку обједињене процедуре.

У члану 218. Закона о енергетици („Службени гласник РС“, бр. 145/14, 95/18 – др. закон, 40/21, 35/23 – др. закон, 62/23, 94/24 и 109/25 – др. закони), дефинисан је заштитни појас електроенергетских водова напонског нивоа 35 kV, 20 (10) kV и 1 kV.

У заштитном појасу испод, изнад или поред електроенергетског објекта могу се градити објекти, изводити друге радње или садити дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Сагласност се издаје по испуњености услова енергетског субјекта из члана 218. став 7. Закона о енергетици, које инвеститор објекта/радова доказује достављањем елабората овереног од стране овлашћеног лица у складу са законом.

Према условима Акционарског друштва „Електромрежа Србије“ Београд, у обухвату Плана нема објеката и не планира се изградња нове електроенергетске инфраструктуре преносног система.

Термоенергетска инфраструктура

Подручје у обухвату Плана ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог система и обновљивих извора енергије.

Подручје припада грејном подручју топлане ТО „Југ“. Повезивање корисника се врши директно путем топлотних подстаница и радијаторског грејања или индиректно на основу посебних захтева корисника. Потрошачи се снабдевају преко два режима

Снабдевање из топлификационог система ће се вршити из топлане ТО „Југ“ од које је изграђена вреловодна мрежа дуж Булевара депота Стефана и улица Шекспирове и Балзакове. Топлификација нових објеката биће омогућена доградњом и реконструкцијом постојеће и изградњом нове вреловодне мреже и прикључака, да би се обезбедила испорука топлотне енергије за грејање и припрему топле потрошне воде.

Према Генералном урбанистичком плану, дефинисане су зоне снабдевања топлотном енергијом. Подручје обухваћено Планом се налази у зони снабдевања из топлификационог система:

„- <u>зоне снабдевања из топлификационог система</u> – зоне вишепородичног становања, пословања, општеградског центра и опште стамбене зоне са већом спратношћу (више од четири корисне етаже и инсталисаног номиналног капацитета већег од 50 kW); на топлификациони систем се могу прикључити и објекти мање спратности и површине уколико на подручју постоји изграђена топлификациона мрежа;“.

Планира се прикључење објекта на топлификациону мрежу директно преко примарног дела топлотне подстанице у објекту. Просторију за топлотну подстаницу предвидети у приземљу или подрумској (техничкој) етажи, у делу објекта најближе постојећем/планираном вреловоду (по могућности са оријентацијом према улици). Просторију за смештање комплетне инсталације, у зависности од капацитета подстанице, предвидети у складу са Правилима о раду дистрибутивних система. Просторија подстанице мора да има обезбеђене прикључке за воду, струју и канализацију, као и несметан приступ за уношење и изношење опреме.

Условима за пројектовање и прикључење сваког појединачног објекта на систем даљинског грејања Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“ биће одређени пројектни параметри секундарног дела инсталације у зависности од врсте потрошача топлотне енергије и спратности – статичке висине објекта и припадајућег дела кућне инсталације.

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

Обновљиви извори енергије

На обухваћеном подручју постоји могућност примене и употребе обновљивих извора енергије.

<u>Соларна енергија</u>

Пасивни соларни системи

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

Активни соларни системи

Системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- постојећи и планирани објекти – на кровним површинама и фасадама објеката, где просторно-технички услови то дозвољавају; фасадни и кровни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, на комуналним површинама), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.);
- површине осталих намена – на надстрешницама за паркинге, тако да не пређе 50 % укупне паркинг-површине, док преостали паркинг-простор треба да буде природно заштићен високим зеленилом.

(Хидро) Геотермална енергија

Планира се постављање термоенергетских система са топлотним пумпама који ће се постављати у сврху загревања или хлађења објеката. Ако се постављају хоризонталне и вертикалне гео-сонде, могу се постављати искључиво на парцели инвеститора. У случају ископа бунара (осим за физичка лица), потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

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 расветна тела,
- користити пасивне соларне системе (стаклености и сл.),
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају,
- размотрити могућност постављања зелених кровних вртова и зелених фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода,
- у новим објектима уграђивати аутоматске системе за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту,
- постављати пуњаче за електрична возила на јавним и осталим површинама предвиђеним за паркирање возила.

Приликом примена мера енергетске ефикасности на објектима у свему поштовати Правилник о енергетској ефикасности зграда („Службени гласник РС“, број 61/11), а посебно следеће услове:

- објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства; ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе;
- за све јавне објекте обавезно је спроводити 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 дужни су да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије;
- нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

3.5. Електронске комуникације

Обухваћено подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се да електронско-комуникациона мрежа буде пројектована као „отворена“ (Open access network), са омогућеним приступом и пружањем сервиса свима који задовоље постављене услове, а у циљу побољшања квалитета и смањења цена услуга. Истовремено, мрежа електронских комуникација Града Новог Сада (кабловски дистрибутивни систем – КДС) 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 очитавање водомера, очитавање и управљање мерним уређајима топлане итд.

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.

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 стамбеним и пословним комплексима могу се градити и друге електронско-комуникационе инсталације и системи – структурни кабловски систем (телефонска и локална рачунарска мрежа), стабилна инсталација за дојаву пожара и гашење пожара у електроорманима, систем видеообезбеђења (ЦЦТВ), систем рампи и наплата паркинга и сл.

Подручје у обухвату Плана покрива емисиона станица Црвени чот, са координатама 45009'3.96''N 19042'40.02''E. Отварање нових јединица поштанске мреже ће зависити од интензитета градње и развоја привреде, односно од тражње корисника за поштанским услугама.

Планира се потпуна покривеност подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. Због сталног напретка техничко-технолошких карактеристика базних станица и антенских система мобилне телефоније тачне локације ових система ће се одредити приликом израде пројектне документације.

Све електронско-комуникационе, електроенергетске као и термоенергетске инсталације које се налазе у зони изградње планираних објеката, потребно је изместити уз услове и сагласност надлежног имаоца јавних овлашћења.

4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА

Систем зеленила обезбеђује повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата. Еколошке повољности које зеленило може да пружи, манифестоваће се уколико се зеленило протеже и прожима по целом простору. Планирање партерне архитектуре, као и пратећих урбаних садржаја (канте за комунални отпад, клупе, расвета) на површинама и у комплексима где се окупља већи број лица, потребно је прилагодити особама са инвалидитетом, деци и старим особама, без обзира да ли се ради о зеленилу у оквиру површина јавне намене или површина осталих намена.

Квалитетне примерке високе вегетације на простору у обухвату Плана, евидентиране у поступку валоризације задржати у највећој могућој мери, а сва оштећена и болесна стабла и присутне јединке инвазивних врста обавезно уклонити.

Улично зеленило

Постојећи дрворед дуж Булевара деспота Стефана задржати и допунити на местима где је то неопходно. Планиране паркинг-просторе северно од режијске саобраћајнице и слепи крак Булевара деспота Стефана озеленити применом високе лишћарске вегетације. Дуж паркинга јужно од режијске саобраћајнице планира се поставка средње високе жбунасте вегетације, због једноставнијег приступа противпожарних возила. Дрвеће и жбуње садити у складу са садржајима попречних профила саобраћаница, 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 зеленило поставља у линији паркинга, дрвеће и жбуње садити иза сваког четвртог паркинг-места, у отворима предвиђеним са садњу. Завршна обрада отвора за садњу дрвећа у оквиру паркинг-простра треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани излазак из аутомобила и пролазак пешака ка тротоару.

Чешки магацин – култура

Озелењавање слободних површина у намени култура, треба да се базира на примени високе и декоративне вегетације. Постојеће дрвеће које се налази у оквиру зелене површине уз објекат Чешког магацина обавезно задржати. Предметну зелену површину допунити новим, школованим садницама високе вегетације. На поплочаним површинама, у јужном делу објекта могућа је поставка жардинијера са декоративним врстама биљака. На зеленим површинама које су под нагибом, уз источни део објекта, примењивати ниску партерну вегетацију, декоративне жбунасте врсте у комбинацији са цвећем. На деловима објекта где нема отвора на зидовима, могућа је примена вертикалног озелењавања (зелених зидова), а све у зависности од конструктивних могућности и стабилности објекта и услова Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

Одбрамбени насип

Озелењавање одбрамбеног насипа као и слободних површина у заштитним зонама уз исти, вршити у складу са условима надлежносг водопривредног предузећа:

- у појасу ширине 10 m од брањене ножице насипа забрањена је садња дрвећа;
- у појасу од 10 m до 30 m удаљеном од брањене ножице насипа забрањена је садња дрвећа; у овој зони, могућа је садња ниског и средње високог зеленила (декоративне жбунасте врсте и цвеће);
- у појасу од 30 m до 50 m удаљеном од брањене ножице насипа забрањена је садња дрвећа; озелењавање слободних површина у различитим наменама, а које се налазе у наведеној зони заштите вршиће се применом ниских жбунастих врста и жбунастих врста обликованих као високостаблашице, и средње високог декоративног дрвећа (максималне висине 4–5 m), које се сади у бетонске жардинијере минималне ширине 1,5 m и максималне висине 2 m, од чега је 1 m под земљом; жардинијере реализовати са перфорираним бочним зидовима (отвори пречника 150 mm у подземном делу), предметне жардинијере фундирају се на максималну дозвољену дубину (до 1 m) и могу бити различитих облика, у зависности од начина уређења; надземни делови жардинијера могу бити обложени различитим материјалима који су у складу са начином уређења (различите декоративне плоче, камен и сл.) са просторима за седење или покривени земљом и травнатим покривачем, у виду мањих узвишења.

У складу са претходно наведеним условима надлежног ЈВП и Законом о водама ("Сл. гласник РС", бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), у делу одбрамбеног насипа дозвољено је формирање искључиво травног покривача, те зелени тампон појас, у овом делу, чини одбрамбени насип са травном вегетацијом.

У Табели број 3 дат је предлог врста за садњу у бетонским жардинијерама које се планирају у појасу заштите одбрамбеног насипа од 30 m до 50 m удаљеном од брањене ножице насипа, уз напомену да врсте нису обавезујуће и да се могу користити и друге биљне врсте, сличних карактеристика.

Табела број 3: **Предлог врста за садњу у бетонским жардињерама**

ВРСТА ДРВЕТА		
ЛАТИНСКИ НАЗИВ	**СРПСКИ НАЗИВ**	**ПРЕЧНИК КРОШЊЕ**
ЛИШЋАРИ		
Acer palmatum	Црвенолисни јавор	5 m
Callistemon viminalis	Калистемон	4–5 m
Ulmus glabra 'Pendula'	Жалосни брест	4 m
Acer platanoides 'Globosum'	Лоптасти јавор	5 m
Fraxinus Globosa	Округли јасен	5 m
Robinia hispida	Црвеноцветни багрем	5 m
Prunus serrulata 'Kanzan'	Црвенолисна трешња	4 m
Caragana 'Walker'	Падајућа карагана	2 m
Salix caprea pendula	Жалосна врба	3 m
Robinia umbraculifera	Округли багрем	4 m

Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине планирају се на јавном и осталом земљишту.

Ободом спортско-рекреативних површина у јавној намени, као и оних у склопу површина осталих намена, планира се поставка густог заштитног зеленог појаса од вишеспратне лишћарске вегетације, осим у деловима у којима није дозвољена садња високе вегетације, а у складу са условима надлежног водопривредног предузећа.

Комплетан простор намењен за спортско-рекреативне површине треба да прожима мрежа прешачких и бициклистичких комуникација са проширењима за окупљање (платоима), која повезује све планиране садржаје, како унутар предметне намене, тако и исте са планираним садржајима у окружењу. Тачна позиција прешачких комуникација, као и везе са комплексима намењеним општеградским и линијским центрима одредиће се у складу са решењем пешачких токова и размештајем садржаја у оквиру наведених комплекса. Минимална ширина главних пешачких стаза је 2,5 m, а споредних 1,8 m. Завршна обрада стаза треба да буде од адекватних природних материјала, отпорних на механичка оштећења и атмосферске утицаје. Поред пешачких и бициклистичких стаза, могућа је поставка и трим стазе, у зависности о потреба и начина уређења. Уз пешачке стазе планира се садња високе вегетације, а у деловима где то није могуће због заштите одбрамбеног насипа, поставка полуукопнаих бетонских жардинијера са средње високом вегетацијом (у појасу од 30 m до 50 m удаљеном од брањене ножице насипа). Смернице за формирање бетонских жардинијера дате су у делу Одбрамбени насип. Садња дрвећа могућа је и у оквиру поплочаних површина (стаза), а све у зависности од ширине истих. Уколико се дрвеће сади у оквиру поплочаних површина, неопходно је да отвори за садњу (розете) буду минималне ширине 1,5 m. Завршна обрада отвора треба да буде у виду декоративне челичне решетке, како би се обезбедио несметани пролазак пешацима. На местима укрштања пешаких праваца, препоручује се садња ниске партерне вегетације, како би се спречило оштећење травнатих површина од стране корисника простора.

Будуће спортске садржаје (спортске терене) раздвојити садњом средње високе жбунасте вегетације. Препоручује се примена зимзелених врста, ради лакшег одржавања терена.

На кровној етажи планираног спортског објеката у оквиру спортско-рекреативних површина на осталом земљишту препоручује се формирање екстензивног или полуинтензивног озелењеног кровног врта.

Осим наведених, у оквиру свих спортско-рекреативних површина планирају се и други, адекватни садржаји попут дечијих игралишта, теретане на отвореном, терена за мини голф, елемената за адреналинске спортове и других компатибилних садржаја, а комплетан простор треба опремити адекватним урбаним мобилијаром (клупе, канте за комунални отпад, чесме) и јавном расветом.

Минимално учешће зелених површина у оквиру површина намењених за спорт и рекреацију треба да буде 50 %, од чега минимум 60 % треба да буде под крошњама средње високе и високе вегетације.

Трг/сквер

Уређење слободних површина (тргови, скверови), треба да се базира на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара.

Код подизања нових скверова важе следећи услови:

- уважавати правце пешачког кретања,
- стазе и платои могу да заузимају до 35 % површине сквера,
- објекти могу да заузму до 5 % површине сквера,
- планирати учешће цветних површина,
- планирати водене површине (фонтане, каскаде и др.),
- вртно-архитектонске елементе и мобилијар сквера прилагодити типу сквера,
- обезбедити минимално 50 % површине сквера под крошњама дрвећа (ортогонална пројекција крошњи),
- избор материјала и композиција застора треба да буду репрезентативни.

Пешачким стазама повезати планиране садржаје у оквиру трга/сквера, са садржајима у оквиру планираних намена у непосредном окружењу.

Општеградски и линијски центри

Зеленило у оквиру општеградских и линијских центара има претежно декоративну улогу, па се простори за дешавања на отвореном планирају под крошњама високих лишћара и уз поставку цветних жардињера и вертикалног озелењавања. Прилазе и улазе у објекте треба нагласити најдекоративнијом вегетацијом.

Планира се минимално учешће зелених површина на нивоу комплекса од 30%, од чега 60% мора бити под крошњама високе и средње високе вегетације.

Ове површине треба да буду опремљене адекватним шетним стазама, платоима за окупљање и урбаним мобилијаром (клупе, канте за комунални отпад, чесме, расвета и др.).

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, а које су прописане у Генералном урбанистичком плану, и то 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 храста, 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.

Предлаже се уређење кровних етажа планираних објеката у оквиру ових намена у виду уређеног зеленог кровног врта са пратећим садржајима, уз одабир биљног материјала у складу са условима средине (утицај ветра, падавина, осунчаности и дебљине супстрата).

Приликом решавања паркирања изградњом подземних гаража, обавезна је поставка партерно уређеног зеленог кровног врта, полуинтензивног или интензивног типа на крајњој етажи подземне гараже.

Озелењавање кровних површина новопланираних гаража вршити према следећим параметрима:

- формирати партерно уређен зелени кров,
- препоручује се формирање травњака у комбинацији са декоративним ниским и средње високим жбуњем и цветним врстама,
- дебљина супстрата у пољима предвиђеним за садњу зеленила треба да буде минимум 120 cm са свим неопходним слојевима,
- дрвенасте саднице прсног пречника 14–16 cm (на висини од 1 m) са неинвазивним кореновим системом садити у бетонске касете димензија 1,5 × 1,5 × 1,2 m са префорираним страницама (отвори пречника 150 mm),
- простор треба опремити стазама, урбаним мобилијаром и јавном расветом.

Поред одговарајуће вегетације у односу на тип кровног врта и партерног уређења, места за одмор могу да буду изведена помоћу пергола обавијених декоративним листопадним и цветним пузавицама. На овако формираним озелењеним површинама могу се организовати дечија и спортско-рекреативна игралишта са потребним реквизитима на одговарајућој подлози. Уколико се планирају спортски садржаји, око терена планирати поставку заштитне ограде (h = 4 m) урађене од челичне поцинковане конструкције, између које се поставља челична поцинкована мрежа. По планираној поцинкованој мрежи пружаће се пузајуће врсте биљака које ће формирати зелени зид (вертикално зеленило). Предлаже се употреба врста са различитом бојом листа (Partenocissus tricuspidata – Партеноцисус и различите сорте Hedera helix – бршљан). Предност дати комбинацији врста чији опстанак не зависи од интензивне неге и које не захтевају пуно влаге.

Општеградски и линијски центар на простору Урбанистичке целине 1

Постојеће зеленило у оквиру намене општеградски и линијски центар у западном делу обухваћеног простора (Урбанистичка целина 1) задржава се као парковска површина у оквиру комплекса општеградског центра, уз обавезну валоризацију и примену редовних мера неге. Стара, оштећена и болесна стабла треба уклонити и заменити их новим, адекватним школованим садницама. Поред средње високе и високе вегетације, пожељно је формирати и отворене травнате површине, на којима би се могле одвијати различите активности (одмор, рекреација, игра деце, едукативне радионице за децу, изложбе на отвореном и сл.). Комплетну парковску површину треба да прожима мрежа пешачких стаза и платоа, са пратећим урбаним мобилијаром, којом ће бити повезани сви садржаји у парку, као и планирани садржаји у комплексу и окружењу (спортско-рекреативне површине, одбрамбени насип и др.). Око постојећих објектата – црква Светог Стефана Штиљановића и постојећи објекат у којем је Спомен-соба Речне флотиле, као и трофејна оруђа и шест надгробних обележја морнара совјетске Црноморске флоте који се задржавају, обавезно је партерно и хортикултурно уређење зелених и слободних површина.

У оквиру овог комплекса планира се повлачење грађевинске линије планираних објеката, у ширини од 10 m (ка Улици 1300 каплара), односно 5 m (између планираних објеката и парковске површине). У овом појасу планира се поставка пешачких стаза и платоа обогаћених озелењеним површинама, дрворедима, урбаним мобилијаром и осветљењем.

Остатак слободних и зелених површина у оквиру комплекса, уредити по параметрима датим у делу Општеградски и линијски центри.

У Табели број 4 дат је предлог дрвенастих биљних врста које се могу користити приликом формирања озелењеног кровног врта, уз напомену да врсте нису обавезујуће и да се могу користити и друге биљне врсте, сличних карактеристика.

Табела број 4: **Предлог дрвенастих биљних врста**

ВРСТА ДРВЕТА		
ЛАТИНСКИ НАЗИВ	**СРПСКИ НАЗИВ**	
ЛИШЋАРИ		
Acer palmatum	Црвенолисни јавор	
Albizia julibrissin	Албиција	

Prunus cerasifera	Црвенолисна шљива	
Syringa vulgaris	Јоргован	
Lagestroemia indica	Јупитерово дрво	
Ligustrum japonicup	Лигуструм/лисунац	
Liriodendron tulipifera ’Edward Gursztyn’	Тулипановац	

Cercis siliquastrum	Јудино дрво	
Acer platanoides „Globosum“	Лоптасти јавор	

ДРВЕЋЕ ЗА ФОРМИРАЊЕ ДЕКОРАТИВНИХ ГРУПАЦИЈА		
Ulmus glabra ’Pendula’	Жалосни брест	
Prunus serrulata ’Kanzan’	Црвенолисна трешња	
Caragana „Walker“	Падајућа карагана	
Salix caprea pendula	Жалосна врба	
Robinia umbraculifera	Округли багрем	

Избор биљних врста за озелењавање треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања.

Приликом озелењавања дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста. 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. У близини дечијих игралишта забрањена је садња алергених врста и врста са отровним плодовима и бодљама.

На комплетном простору у обухвату Плана забрањена је садња инвазивних врста. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће биљне врсте: јасенолисни јавор (Acer negundo), кисело дрво (Ailanthus glandulosa), багремац (Amorpha fruticosa), копривић (Celtis spp.), дафина (Eleagnus angustifolia), пенсилвански јасен (Fraxinus pennsylvanica), трновац (Gleditchia triacantos), жива ограда (Lycium halimifolium), петолисни бршљан (Parthenocissus inserta), касна сремза (Prunus serotina), златни штап (Solidago gigantea aggr.), звездан (Symphyotrichum spp.), фалопа (Reynouria sp), багрем (Robinia pseudoacacia) и сибирски брест (Ulmus pumila).

На графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ приказан је преглог уређења, а конкретни садржаји и прецизне позиције дефинисаће се у пројектно-техничкој документацији.

5. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

5.1. Мере очувања природних добара

Увидом у Регистар заштићених природних добара који води Покрајински завод за заштиту природе, на простору обухваћеном овим планом нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите.

Предметни простор на јужној страни обухвата деоницу рубног дела (одбрамбени насип) еколошког коридора реке Дунав који је утврђен Уредбом о еколошкој мрежи („Службени гласник РС“, број 102/10) и Регионалним просторним планом Аутономне Покрајине Војводине („Службени лист АПВ“, број 22/11).

У зони утицаја налазе се станишта строго заштићених и заштићених врста, НСА22а под називом „Камењарска ада“ и НСА22б под називом „Рибарско острво“, издвојена као просторне целине Просторним планом Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 11/12, 9/21, 35/24 и 37/24) и Генералним урбанистичким планом, а утврђена на основу Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива („Службени гласник РС“, бр. 5/10, 47/11, 32/6 и 98/16).

Услови заштите природе

Ради очувања континуитета миграционог пута еколошког коридора Дунава:

- обезбедити континуитет зеленог појаса, посебно травног на постојећем одбрамбеном насипу;
- што већи део обале очувати у блиско-природном стању, а код утврђених деоница применити решења којима се обезбеђује проходност обале за ситне, споро кретајуће животиње (нагиб мањи од 45°, храпава површина, хоризонтални ровови итд.).

Неопходно је применити техничка решења за заштиту зелених појасева еколошког коридора (миграционих путева постојећег одбрамбеног насипа) и издвојених станишта од утицаја буке, загађења и ноћног осветљења (користити светлосна тела за директно осветљење са заштитом од расипања светлости према небу, зеленим појасевима и према природним становима; смањена висина светлосних тела, по потреби применити посебан светлосни спектар, итд.).

За евентуалну изградњу укопаних складишта опасних материја планирати примену грађевинско-техничких решења којима се обезбеђује спречавање емисије присутних загађујућих материја у оклни простор.

У појасу до 50 m од обале главног тока Дунава забрањује се примена техничких решења којима се формирају рефлектујуће површине (нпр. стало, метал) веће од стандардних врата/ прозора, усмерене према коридору.

Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и коридора у ширини од 20 m.

Мере за планирање и изградњу објеката

Градилиште организовати на минималној површини потребној за обављање радова, а манипулативне површине просторно ограничити како би се избегле негативне последице на непосредно окружење.

Уклоњен хумусни слој користити за санацију након завршетка радова.

Управљање загађујућим материјама обављати само на уређеној локацији на којој су предузете неопходне мере заштите од загађења земљишта, површинских и подземних вода.

У случају акцидентног изливања загађујућих материја, загађени слој земљишта се хитно мора отклонити и исти ставити у амбалажу која се може празнити само на, за ту сврху, предвиђеној локацији. На место акцидента нанети нови, незагађени слој земљишта.

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 чл. 4. и 38. Закона о заштити ваздуха („Службени гласник РС“, број 51/25),

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 у складу са чланом 3. Закона о управљању отпадом („Службени гласник РС“, број 109/25), 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, експлозија или пожара; г) негативних утицаја на пределе и природна добра посебних вредности; д) нивоа буке и непријатних мириса.

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

5.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа

5.2.1. Културно-историјски подаци

Јавни споменици у оквиру касарне, на парцели број 7321/1 (КО Нови Сад II)

1. Биста Александру Берићу (1906–1941), морнарички официр. Биста је постављена у кругу касарне. Биста је висине 70 cm, а ширине 50 cm. На постаменту је текст „Поручник бојног брода Александар Берић“. Биста је подигнута 2015. године.
2. Биста Душану Вукасовићу Диогену (1909–1945) учитељ, пуковник, командант војвођанских бригада и народни херој. Попрсје од бронзе на постаменту од црног камена, рад Миодрага Вукасовића, постављена 1984. године у кругу касарне „Душан Вукасовић Диоген“, а сада „Александар Берић“.
3. Надгробници ван гробаља – Гробови совјестких војника, погинулих напосредно по ослобођењу Новог Сада приликом разминирања Дунава и сахрањених у кругу касарне.

Посебан историјски значај представља постојећи објекат у којем је Спомен-соба (није у евиденцији Завода), у којој је приказан историјат касарне, популарно зване „Морнарица“ и развој војно-морнаричке службе у Новом Саду. Будући да овај простор може да се третира као музејска поставка, свако измештање или пренамена истог, захтевало би да се у тај посао укључе стручњаци Музеја Града или Музеја Војводине, као и представници Војске Србије. Завод предлаже да се поставка са изложбеним материјалом сачува и одржава.

5.2.2. Културна добра и археолошко наслеђе

На простору у обухвату Плана у регистру заштићених културних добара надлежног завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада налази се:

- „Чешки магацин“ у Новом Саду, Булевар деспота Стефана број 7; утврђен као споменик културе Одлуком о утврђивању за споменик културе („Службени гласник РС“, број 48/01) – 05 број 633-7457/2001-2 од 24. јула 2001. године.

Споменик културе се налази на парцели број 7333/4 (КО Нови Сад II). Заштићена околина споменика културе обухвата катастарску парцели број 7333/1 (КО Нови Сад II).

У време градње Чешког магацина 1921. године, Нови Сад је имао традиционално добро развијен речни саобраћај Дунавом. Отварање за страначки промет, што је подразумевало живљу сарадњу и промет роба са иностранством, у годинама непосредно после завршетка Првог светског рата, довело је до тога да Чешка држава на тек санираном простору Великог лимана, у ондашњој индустријској зони града, изгради привредни објекат импозантних димензија. Управо због инвеститора, до данашњег дана остао је запамћен под називом Чешки магацин. Магацин је, по свему судећи, служио за складиштење робе којом се у то доба трговало и која се транспортовала Дунавом.

Објекат правоугаоне основе и наглашених димензија, данас се нашао у окружењу стамбене архитектуре и два студентска дома, као непосредног окружења. Одликује га уједначен ритам високих, плитких аркада на подужним фасадама, занимљив дрвени трем на фасади постављеној ка Дунаву и два монументална плитко сегментно завршена улаза са тешким дрвеним, клизним крилима. На десном бочном зиду су још три улаза. У пространом ентеријеру су витки челични стубови, постављени по једанаест у два реда, у крову је незаклоњена конструкција од дрвених греда и теретни лифт у средишту простора. Годинама се користио за смештај дела богатог књижног фонда Библиотеке Матице српске.

По својим архитектонским карактеристикама овај споменик културе спада у групу највреднијих индустријских објеката сачуваних на територији Новог Сада и има велики значај за проучавање историје привредних објеката са територије града.

Археолошко наслеђе

На простору у обухвату Плана, а увидом у документацију Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада и Регистар археолошких локалитета, утврђено је да на предметном простору нема познатих локалитета са археолошким садржајем.

5.2.3. Услови очувања, одржавања и коришћења јавних споменика

За било какву врсту радова и интервенција на јавним споменицима потребно је поступити у складу са Одлуком о подизању и одржавању споменика на територији Града Новог Сада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/09, 20/10 и 51/11).

Мере заштите за градитељско наслеђе

Мере заштите споменика културе:

- очување изворног изгледа, спољашње архитектуре и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, конструктивних и декоративних елемената, облика и нагиба крова и оригиналних материјала,
- ажурно праћење стања, одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада, ентеријера и исправности инсталација у споменику културе,
- забрана радова који могу угрозити статичку безбедност споменика културе,

- адаптирање и активирање ентеријера споменика културе за новопројектовану намену уз максимално очување конструкције и спољашњег изгледа по условима и конзерваторском пројекту надлежног Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада,
- увођење нових инсталација, постављање и одржавање адекватне унутрашње и спољашње расвете,
- инсталирање громобранске инсталације и уређаја за заштиту од пожара,
- обезбеђивање видљивости и приступа са уличних комуникација,
- усклађивање, постављање табли и других натписа са композицијом фасаде.

Мере заштите заштићене околине споменика културе

Урбанистичко и комунално одржавање и коришћење уличног простора око споменика културе као и јавног простора превасходно намењеног пешацима.

Хортикултурно уређење и поплочавање слободних површина.

Мере заштите за археолошко наслеђе

Инвеститорима изградње нових објеката и инфраструктуре, потребно је указати на члан 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, бр. 71/94, 52/11 – др. закони, 99/11 – др. закон, 6/20 – др. закон, 35/21 – др. закон, 129/21 – др. закон и 76/23 – др. закон), да уколико приликом извођења земљаних радова наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, скелетне налазе, остатке старијег наслојавања и подземне структуре, одмах без одлагања обуставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

6. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

6.1. Природне карактеристике

Терен у новосадском региону диференциран је у пет категорија. Рејонизација терена извршена је на основу литолошког састава, физичко-механичких особина, постојећих литолошких чланова, нивоа подземне воде, геоморфолошких карактеристика терена и стабилности брдских падина.

На основу инжењерско-геолошке карте, на простору Плана највећим делом је заступљен терен непогодан за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење је 1,5–0,5 kg/cm²) и терен врло непогодан за изградњу (оријентационо дозвољено оптерећење је 0,5 kg/cm²) који обухвата мањи део.

Литолошку класификацију чини савремени речни нанос, претежно фино песковит, хетероген, неконсолидован као и старији речни нанос, глиновито-песковит који је до извесног степена консолидован.

Простор у обухвату Плана обухвата зону штетног утицаја подземних вода на градњу.

Педолошка структура

На основу педолошке карте рађене за потребе израде Просторног плана Града Новог Сада на простору Плана заступљено је алувијално земљиште (флувисол), песковито.

Алувијално земљиште се јавља дуж свих река. Најшири појас има поред великих равничарских река: Дунава и других. Спада у плодна тла, нарочито у средњим и доњим токовима река.

Састоји се од речних наноса, муља, песка и шљунка наталоженог за време поплава. Ово земљиште је богато хранљивим материјама и лако се обрађује. Неки је зову пескуша.

Климатске карактеристике

Нови Сад има умерено континенталну климу, каква је уосталом на простору целе Панонске низије. То подразумева кишовита пролећа, топла и сува лета, сувље јесени од пролећа и хладне зиме са мало снега.

Основне карактеристике су велике температурне разлике током године (хладне зиме и топла лета) и нагли прелази између хладније и топлије половине године.

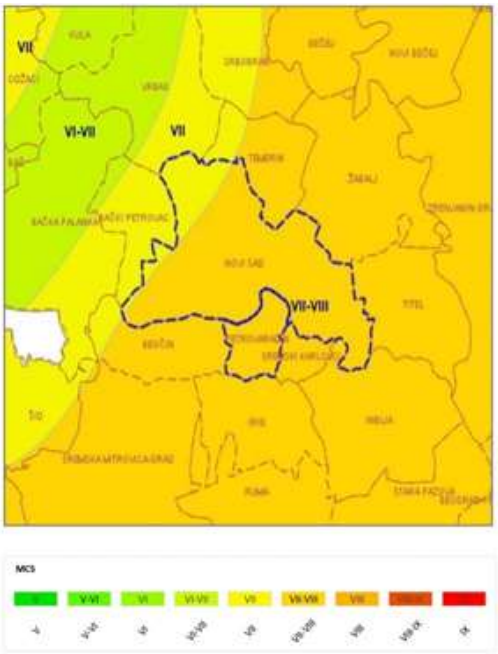
Према дугогодишњим мерењима у Метеоролошкој станици на Римским шанчевима, средња годишња температура је 11,5 ^{o}C . Просечна годишња количина падавина износи 636,8 mm годишње, и честе су суше. У просеку, највише падавина има у јуну и децембру, а најмање у октобру и марту.

Најчешћи ветар је кошава која дува из правца југоистока. Кошава је доста равномерно распоређена током зиме, пролећа и јесени, док лети дува ређе.

Клима у Новом Саду прелази из умерено-континенталне у континенталну, тако да град има сва четири годишња доба. Преко јесени и зиме зна дувати хладан ветар – кошава, који обично траје од три до седам дана. Кошава може током зиме да створи наносе и сметове снега током вејавица и мећава.

Сеизмичност

На територији Града стабилни су равнотежни услови без тектонских оптерећења. Подручје спада у површине са средњим, повољним сеизмогеолошким условима у којима не треба очекивати појачане, секундарне, штетне ефекте код земљотреса. Према карти сеизмичке рејонизације Србије подручје Града налази се у зони осмог степена MCS скале.



Слика број 1: **Карта сеизмичког хазарда за повратни период 475 година, израженог у степенима макросеизмичког интензитета земљотреса MCS скале, израђена на основу израчунатих вредности убрзања за тло типа А помножено фактором тла за одговарајућу прорачунску тачку**

Год	Мес	Дан	Час	Мин	Сек	Lat	Lon	Дубина	Mw
1739	12	20	14	0	0	45.200	19.800	10	4.9
1740	1	24	0	0	0	45.100	19.800	10	4.9
1740	11	12	0	0	0	45.100	19.800	10	5.1
1751	8	10	0	0	0	45.130	19.850	6	4.9
1764	12	2	0	0	0	45.250	19.870	6	4.9
1776	11	18	0	0	0	45.200	19.900	10	4.9
1789	1	1	0	0	0	45.200	20.000	10	4.9
1829	7	30	16	15	0	45.200	19.900	10	5.1
1902	3	18	23	45	0	45.500	20.000	10	4.3
1907	10	11	4	45	0	45.188	19.791	4	4.3

Табела број 5: **Табела епицентара догођених земљотреса магнитуде MW>=3,5 јединица Рихтерове скале лоцираних на и у непосредној околини предметног подручја**

Наведени подаци су преузети од Републичког сеизмолошког завода који је доставио неопходне податке за потребе сагледавања сеизмичког хазарда на територији Града Новог Сада.

6.2. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

С обзиром на постојеће стање простора у обухвату Плана које карактерише висок проценат зеленила и слободних површина, планирана изградња објеката општеградског центра у близини насипа за одбрану од поплава захтева пажљиво планирање и примену низа мера заштите животне средине. Очување квалитетне вегетације и максимална компензација зелених површина након изградње, ревитализација деградираних површина, заштита примарног насипа, правилно управљање водним ресурсом и контрола свих могућих загађења представљају кључне елементе одрживог урбаног развоја и безбедности становништва.

Заштита животне средине на простору у обухвату Плана подразумева рационално коришћење природних вредности приобаља и спречавање настајања еколошких конфликата приликом изградње планираних објеката. Мере заштите животне средине неопходно је спроводити у складу 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, 95/18 – др. закон и 94/24 – др. закон).

За све пројекте који се буду реализовали у границама обухвата Плана, утврђује се обавеза предузимања мера заштите животне средине, а за пројекте који могу имати утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 94/24) и Уредбом о листи пројеката за које је обавезна процена утицаја на животну средину, листи пројеката за које постоји обавеза подношења захтева за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину и критеријумима за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 106/25), обавезно је покретање поступка процене утицаја на животну средину.

Заштита, унапређење и управљање квалитетом вода и земљишта

Заштита вода и земљишта, спроводи се са циљем спречавања загађења која могу настати као последица продирања атмосферских вода отеклих са површина загађених полутантима, а односи се на мере заштите које се морају предузети како у фази планирања и пројектовања, тако и током изградње и експлоатације.

Пре почетка реализације планираних садржаја неопходна је санација лошег квалитета земљишта.

Изградња, привремено депоновање грађевинског материјала и слични радови, морају се вршити на адекватан начин уз обезбеђење да материјали који могу бити потенцијални загађивачи не доспеју у земљиште.

С обзиром на то да простор у обухвату Плана обухвата и примарни насип за одбрану од поплава, веома важна мера односи се на заштиту водотока и насипа за одбрану од поплава. Изградња у близини насипа мора бити пажљиво планирана како не би дошло до угрожавања његове стабилности. Неопходно је поштовати мере заштите за заштитни појас насипа у коме није дозвољена изградња. Поред тога, треба обезбедити да сви нови објекти не ометају функционисање система за одбрану од поплава.

Израда техничке документације мора бити у складу са општим концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада.

Потребно је предвидети сепаративни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских и санитарно-фекалних отпадних вода.

Атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околну површину, ригол и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

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

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

У природне водотоке (реку Дунав), забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које обезбеђују одржавање II класе воде реципијента и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности. Концентрације штетних и опасних материја у ефлуенту морају бити у складу са Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 24/14).

За наводњавање зелених површина предвидети коришћење алтернативних извора вода, првенствено атмосферских вода, уз примену техничких решења „плаво-зелене“ инфраструктуре.

Планом се омогућава да се у оквиру планираних зелених површина, могу градити самоупијајући отворени канали, ретензије и примењивати друга техничка решења, којима ће се омогућити да се што већи део атмосферских вода задржи на овом простору, и да се не оптерећује канализациони систем Града.

Мере заштите ваздуха

Праћење квалитета, односно степена загађености ваздуха указаће на поступке и мере у складу са прописима, који ће омогућити да се степен загађености сведе на границе предвиђене прописима о загађености ваздуха.

Једна од најважнијих мера је очување квалитетног зеленила у што већој мери и компензација зелених површина након интензивне изградње. С тим у вези, неопходно је пре почетка извођења радова, валоризовати постојећу вегетацију и дефинисати стање постојећег зеленила. Уколико се део зелених површина мора уклонити због изградње објеката, потребно је предвидети садњу новог дрвећа, жбуња и других категорија зелених површина, како би се штетни утицаји свели на минимум. Такође се препоручује примена зелених кровова, и уређење слободних површина са високим уделом вегетације.

У циљу смањења аерозагађења и нивоа буке, током изградње потребно је контролисати емисију прашине, ограничити рад грађевинских машина у одређеним временским интервалима и користити технички исправну механизацију.

Мере заштите ваздуха обухватају :

- успостављање одговарајућег режима и услова одвијања саобраћаја,
- обнављање постојећих и планирање нових зелених површина, као и употребу зелених кровова,
- озелењавање паркинг-простора,
- употребу обновљивих извора енергије.

Праћење и контрола ваздуха на обухваћеном подручју вршиће се у складу са Законом о заштити ваздуха, Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС“, бр. 11/10, 75/10 и 63/13) и др. законском регулативом из ове области.

Заштита од буке

Ради заштите од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазио дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС“, број 96/21) предузимаће се техничке мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини заснивaће се на спровођењу следећих мера заштите:

- поставити контролне пунктове за праћење нивоа буке,
- поштовати граничне вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- озелењавати слободне површине у што већој мери,
- укључивати мере заштите од буке у фази пројектовања грађевинских објеката и др.

Заштита од отпадних материја

Поступање са отпадним материјама, треба ускладити са Законом о управљању отпадом и подзаконским актима из ове области.

Одржавање чистоће на територији Града Новог Сада уређује се Одлуком о одржавању чистоће („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 25/10, 37/10 – исправка, 3/11, 21/11, 13/14, 34/17, 16/18, 31/19, 59/19 и 16/23) и Одлуком о уређи-

вању и одржавању депоније („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 6/03, 47/06 – др. одлука и 13/14).

На основу Правилника о условима за постављање посуда за сакупљање отпада („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 19/11, 7/14 и 17/24) утврђују се број, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама на територији Града Новог Сада.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контролисати непланско депоновање отпада,
- стимулисати разврставање комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањити количину отпада на извору,
- подстицати рециклажну технологију.

Уколико се током припремних, грађевинских или радова на уклањању постојећих објеката идентификује отпад који садржи азбест, са истим је потребно поступати као са опасним отпадом у складу са важећим прописима.

Уклањање азбестног материјала мора се вршити применом мера које спречавају ослобађање азбестних влакана у ваздух. Забрањено је ломљење, дробљење, резање или друга обрада материјала која може довести до стварања прашине. Отпад је потребно сакупљати одвојено од осталих врста отпада, паковати у непропусну и прописно означену амбалажу и привремено складиштити на обезбеђеном простору до предаје овлашћеном оператеру.

Инвеститор, односно извођач радова, дужан је да обезбеди сакупљање, транспорт и коначно збрињавање отпада који садржи азбест преко правног лица које поседује одговарајућу дозволу за управљање опасним отпадом, као и да води прописану документацију о кретању отпада.

По завршетку радова потребно је извршити чишћење локације и уклонити сав отпад који садржи азбест, без могућности његовог поновног коришћења или одлагања на локацији.

Током извођења ових радова, инвеститор односно извођач радова је у обавези да обезбеди континуирани мониторинг присуства азбестних влакана у ваздуху на локацији и у околини градилишта, ради провере ефикасности примењених мера заштите.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је обезбедити услове за ефикасну контролу извора јонизујућег зрачења у радним процесима и успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине.

Поред радиоактивних супстанци, за које се зна у којој мери могу бити штетне, треба водити рачуна и о другим нерадиоактивним материјалима који зраче и у извесној мери могу бити штетни, што се односи на готово све грађевинске материјале који се користе.

У спровођењу заштите од нејонизујућих зрачења предузимају се следеће мере:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини.

Неопходно је планирати изворе нејонизујућег зрачења од посебног интереса у складу са одредбама Закона о заштити од нејонизујућих зрачења („Службени гласник РС“, број 36/09), Правилника о границама излагања нејонизујућим зрачењима („Службени гласник РС“, број 16/25), Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“, број 16/25) и извршити стручну оцену оптерећења животне средине за поједине изворе и могућност постављања нових, уз обавезу да се прикаже постојеће и планирано стање.

7. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, ПОЖАРА, ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Мере заштите од елементарних непогода

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

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

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

Мере заштите од поплава

Подручје у обухвату Плана није директно угрожено поплавама од спољних вода, односно водама реке Дунав.

За одбрану од поплава изазваним унутрашњим водама, односно атмосферским водама, Планом је дефинисан систем атмосферске канализације.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаље-

ношњу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову изградњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, број 8/95) и Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС“, број 3/18).

При планирању и пројектовању објеката обавезна је примена Правилника о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара („Службени гласник РС“, бр. 80/15, 67/17 и 103/18).

Склањање људи, материјалних и културних добара

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

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

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

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

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

8. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Простор у обухвату Плана спроводиће се директно на основу овог плана. У одређеним случајевима утврђена је обавеза израде урбанистичког пројекта, што је дефинисано у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

На графичком приказу број 4 „План намене површина са поделом на урбанистичке целине“ у размери 1:2500 и на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500, дефинисане су намене површина и режими изградње за које се дају општа и специфична правила грађења, као и регулације, спратност, режими изградње, зеленило и заштита простора.

9.1. Општа правила

У оквиру сваке урбанистичке целине дефинисане су планиране намене на парцелама. У оквиру површина осталих намена (општеградски и линијски центри) може се планирати становање, пословни садржаји (из домена терцијарне и квартарне делатности) које не угрожавају становање (услуге најширег спектра делатности, канцеларијски простор, здравствена заштита, култура и образовање у приватном власништву, трговина на мало, паковање робе, без расутих сировина, без складишта, угоститељски, туристички, смештајни објекат и сл.) и културни садржаји. Не могу се градити пословни објекти за оне пословне делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или било која друга могућа штетна дејства на становање. У оквиру намене општеградски и линијски центар може се планирати становање и пословање у проценту дефинисаном у правилима грађења за ову намену или смерницама за израду урбанистичког пројекта.

Висина објеката је дефинисана бројем надземних етажа и правилима обликовања приземне 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 у 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 20 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.

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

Удаљеност суседних објеката и објеката на истој парцели/комплексу мора се ускладити са свим законским и подзаконским актима Републике Србије који се односе на изградњу, инсолацију, заштиту од пожара, и др.

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 5 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 ограде у визуелном и/или звучном смислу.

Утврђује се најмања површина стана (гарсоњере) од 26 m² корисне (нето) површине.

Просечна нето површина стана на нивоу комплекса у урбанистичким целинама 1 и 2 не сме бити мања од 60 m² (нето површине).

Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композитно и примењеним материјалнима усклађено 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.

За све планиране објекте на простору обухвата плана обавезна је израда елабората о геомеханичким, хидрогеолошким и хидротехничким условима изградње, које ће бити део пројектно-техничке документације, и којим ће се утврдити инжењерско-геолошке и геотехничке карактеристике терена и дефинисати услови фундирања, изградње и неопходне мере стабилизације терена. Обавезна је израда хидролошке студије подземних вода ка/од Дунава у зони стамбено -пословних комплекса у циљу тачног одређивања начина фундирања објеката, технологије изградње подземних етажа и стабилног струјања подземних вода у зони око комплекса (са посебним освртом на велике воде реке Дунав). Ова студија ће бити саставни део пројектно-техничке документације.

Подземне етаже се намењују за садржаје као што су гаражирање возила, 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 у оквиру намене општеградски и линијски центри, обавезна је изградња гаража испод целе или дела парцеле, како би се задовољили нормативи за обезбеђење потребног броја паркинг-места на парцели у складу са условима дефинисаним у пододељку 3.1. Саобраћајна инфраструктура и пододељку 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина. На графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500 приказана су минимална удаљења од границе парцеле или регулационе линије и дефинисана грађевинска линија подземне етаже. На парцелама на којима није дефинисана грађевинска линија подземне етаже, она може заузимати целу парцелу или бити удаљена од границе парцеле.

Приступ гаражи могуће је обезбедити преко пасажа димензија 3,5 × 4 m односно директним приступом рампом или ауто-лифтом, у оквиру комплекса. Положај пасажа и/или приступа подземним етажама у виду приземне надстрешнице, одређује се у пројекту објекта. Подземне гараже се не урачунавају у индексе изграђености и заузетости. Не планира се изградња надземних гаража (боксова) у оквиру компплекса.

Површине гаража ће се дефинисати у односу на потребан број паркинг-места, у зависности од намене објекта и планираних садржаја. Број планираних паркинг-места и планирани број станова и/или пословних простора у оквиру комплекса морају бити усаглашени. Број подземних етажа није ограничен, а условљен је обезбеђивањем минимално неопходног броја паркинг-места.

Обавезно је планирати просторију за држање бицикала Просторија се по правилу планира у приземљу, а могуће је и у сутеренској или подрумској етажи ако је обезбеђен приступ лифтом или рампом.

Број паркинг-места мора бити изграђен у складу са нормативима дефинисаним у 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром, подтачка 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

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

На парцели или у оквиру комплекса мора се обезбедити минимално 30 % озелењене, хортикултурно уређене или крошњом засенчене површине. У случају да се испод неизграђеног дела парцеле мора обезбедити подрумска етажа намењена гаражирању возила, озелењавање се планира у форми озелењеног кровног врта (интензиван или полуинтензиван зелени кров), како је дефинисано у одељку 4. План уређења зелених и слободних површина.

Забрањује се ограђивање површина јавне и остале намене, изузев припадајућег простора за предшколску установу и постављања заштитних ограда спортских терена. Такође, забрањено је ограђивање спортског центра и делова зелене и спортско-рекреативне површине изузев постављања заштитне ограде спортских терена.

Правила уређења и грађења која нису дефинисана овим планом дефинишу се Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“, број 22/15), односно важећим Правилником.

За подручје обухвата Плана дефинисане су зоне забрањене, ограничене и контролисане градње, док год се простор третира као комплекс посебне намене. Зона забрањене изградње подразумева потпуну забрану изградње. За зоне ограничене и контролисане изградње, ширине 50 m и 100 m, потребно је тражити сагласност Министарства одбране, што је дефинисано и у Анексу (посебном прилогу који се односи на посебне мере уређења) којим се утврђују услови за прилагођавање Плана потребама одбране земље.

9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Архитектонско обликовање објеката у оквиру планиране намене општеградски и линијски центар и спортско-рекреативне површине треба да буде савременог израза, високог архитектонског стандарда, усклађено са функцијама објекта и карактером простора у којем се реализује изградња. Обликовање објеката треба да допринесе формирању квалитетног и препознатљивог амбијента. Планирана изградња треба да допринесе унапређењу идентитета простора и формирању репрезентативног урбаног амбијента уз остваривање квалитетне везе са окружењем.

Урбанистичка и архитектонска решења треба да карактерише савремени обликовни приступ, примена квалитетних и трајних материјала, пажљиво обликовани детаљи, висок ниво естетских и функционалних вредности простора и примена принципа енергетске ефикасности и одрживе градње.

Код одређивања положаја објеката у оквиру комплекса општеградског и линијског центра ускладити просторне

односе између објеката и уређених слободних површина и зеленила, уз јасно одређивање јавно приступачних простора и интерних зона.

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

Препусти

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.

Испади на објекту (еркери, доксати, 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 3,00 m, у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу.

На планираним објектима у оквиру намене општеградског и линијског центра 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 5 m од објекта на суседној парцели.

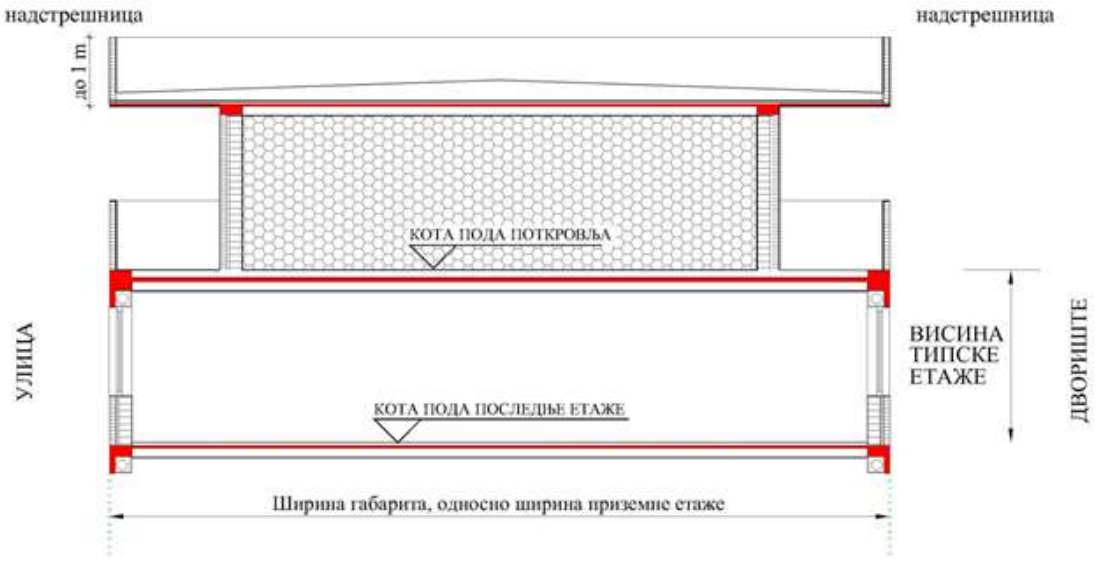
Обликовање поткровне етаже

Обликовање поткровне етаже може бити пројектовано на различите начине. Објекте је могуће пројектовати са равним кровом и као повучена етажа (Пс), прилагођена архитектонском обликовању. Кров је раван или плитак кос, максималног нагиба кровних равни до 10°.

Повучена етажа планира се као етажа стандардне спратне висине, која се добија повлачењем од грађевинске линије основног габарита објекта.

Планом се омогућава терасасто обликовање објеката, уз поштовање дефинисаних урбанистичких параметара, максималних висина, индекса заузетости и индекса изграђености. Терасасто обликовање подразумева постепено повлачење етажа ка вишим котама, чиме се омогућава оптимално сагледавање приобаља и визура ка води и формирање тераса као продужетака функционалног простора. Планирање терасастих форми препоручује се у циљу унапређења просторне организације и амбијенталних вредности (озелењене терасе и кровне површине уз забрану садње инвазивних врста).

Могуће је пројектовати и симетрично повучену (минимум 1,2 m) завршну етажу, при чему је потребно водити рачуна о уклапању са суседним објектима (Слика 1). Код објеката код којих је као последња етажа дефинисан повучени спрат (Пс), повлачење је за минимум 1,2 m са свих страна, уколико није другачије дефинисано (повлачење веће од 1,2 m или дефинисана страна објекта која се повлачи) на графичком приказу број 5. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500.



Слика 1: **Начин формирања повучене етаже са препуштеним кровом малог нагиба**

На Планом обухваћеном подручју не дозвољава се пројектовање поткровне етаже 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.

Поткровна етажа се планира као независна, а могуће је планирање дуплекса.

На објектима код којих се последња етажа изводи као повучена у унутрашњост габарита, као и код објеката са терасастим обликовањем, могуће је наткривање конзолно препуштеним елементима, који ће служити као заштита од атмосферских утицаја, али истовремено могу представљати и обликовни мотив на фасади. Надстрешница не сме прелазити вертикалну пројекцију линије спрата.

Не дозвољава се затварање и застакљивање простора који су добијени повлачењем завршне етаже ка унутрашњости објекта.

За објекте у намени општеградског и линијског центра, последња етажа може бити повишене висине у оквиру дела или целе површине кровне етаже. У оквиру повишене светле висине простора (максимално до 7 m) последње етаже могуће је формирање простора на два нивоа (дуплекса) и галерије 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.

9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи за формирање грађевинских парцела површина јавне намене и површина осталих намена. У пододељку 2.1. План регулације површина јавне намене дефинисане су површине јавне намене.

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

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугаоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се планира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину која је или комунално опремљена, или се Планом планира комунално опремање. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим правилима. Нове грађевинске парцеле се формирају уз обавезно или предложено спајање више парцела или у случају одвајања дела парцела за јавну површину. Обавеза припајања две или више катастарских парцела утврђује се ради формирања грађевинских парцела када оне својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће парцеле имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ на јавну саобраћајну површину.

На графичким приказима број 5. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ и број 6. „План регулације површина јавне намене са парцелацијом“ у размери 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за површине осталих намена, а на графичком приказу број 6. и за површине јавне намене.

9.4. Правила уређења и грађења за површине осталих намена

9.4.1. Општеградски и линијски центар

Општеградски и линијски центри, као простори атрактивни за лоцирање нових градских централних функција, односно стамбених и пословних садржаја, који ће допринети афирмацији приобалног простора као значајног градског потеза, планирају се у Урбанистичким целинама 1 и 2. Општеградски и линијски центри планирају се тако да својим функцијама, садржајима и обликовањем значајно унапреде функционисање урбаних целина којима припадају, али и града у целини. Имајући у виду да се парцеле намењене општеградском и линијском центру налазе у зони приобаља на левој обали Дунава, неопходно је да урбанистичко и архитектонско обликовање буде на високом нивоу квалитета. Изграђене физичке структуре и уређење слободних и озелењених површина у оквиру комплекса треба да успоставе квалитетну везу са јавним простором и приобалним пејзажем у окружењу.

Парцеле намењене општеградском и линијском центру својом површином, морфологијом и положајем имају потенцијала за формирање нових урбаних комплекса, препознатљивог градског амбијента и нове силуете града.

Утврђене су зоне изградње објеката и правила парцелације приказани на графичком приказу број 5, у оквиру којих ће бити примењен одређени режим изградње, односно изградња у отвореном или затвореном блоку, положај и спратност објеката.

Урбанистичка целина 1 се задржава као комплекс посебне намене, док се не стекну услови за престанак коришћења простора као комплекса посебне намене, односно док се не стекну услови за промену намене комплекса посебне намене у намену општеградски и линијски центар. За намену општеградски и линијски центри у урбанистичкој целини 1 (део парцеле број 7321/1) правила уређења и грађења дата су у одељку 10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА.

У Урбанистичкој целини 2 на деловима парцела бр. 7322 и 7323 (све КО Нови Сад II) планира се промена у намену општеградског и линијског центра, реализација комплекса изградњом нових стамбених (обавезно планирање 20 % пословања), стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката, спратности до По+П+10. У оквиру комплекса одређени објекти могу да преузму улогу просторних репера, односно да имају спратност до По+П+14.

У оквиру општеградског и линијског центра планирају се пословни садржаји у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземним етажама која су оријентисане ка јавним пешачким комуникацијама и јавно доступним комуникацијама унутар комплекса је обавезно. Од пословних садржаја планирају се квартарне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

У оквиру комплека планира се предшколска установа, која ће бити реализована у приземном делу планираног објекта и по потреби у делу првог спрата или као независан објекат спратности П+1, уз одвајање дела дворишта у функцији предшколске установе (које након рада предшколске установе могу да користе станари блока), а све у складу са законима, правилницима и одлукама који дефинишу изградњу и функционално опремање предшколских установа. Просторије намењене предшколској установи могу

бити намењене и додатним садржајима тј. различитим врстама едукативних или образовних центара.

У оквиру комплекса Планом се омогућава реализација објекта студентског стандарда, студентски дом, као допуна постојеће функције студентског становања у непосредном окружењу. Објекат би био намењен смештају студената, савремено опремљен, функционално организован и архитектонски квалитетно обликован, са пратећим садржајима за студенте, просторијама за учење, рад, друштвене активности, рекреацију и остале пратеће садржаје који унапређују квалитетан боравак студената.

Ради гаражирања возила на парцелама је обавезна изградња подземне етаже –подрума или сутерена испод целе парцеле или њеног дела, а број подземних етажа се не ограничава и зависиће од потребног броја паркинг-места према нормативима датим Планом. Рампу за возила треба лоцирати унутар грађевинске парцеле.

У делу где је подземни гаражни простор проширен изван зоне изградње објекта, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, са могућношћу паркирања на крову гараже, у складу са утврђеним урбанистичким параметрима везаних за озелењавање, уз обавезу да се изнад носеће конструкције формирају жардињере за више растиње, да се уреди зелени кров на минимално 30 % парцеле, а да дечије игралиште добије наменску подлогу у складу са важећим прописима.

На објектима је могуће планирати биосоларне кровове, који представљају комбинацију соларног панела и зеленог крова.

Потребно је планирати системе за прераду атмосферских вода и њихово даље коришћење у објектима.

Препоручује се примена паметних и иновативних система у изградњи објеката и у изградњи инфраструктурних система у циљу формирања компекса који је: енергетски ефикасан, еколошки функционалан и удобан за живот.

Правила парцелације

Грађевинска парцела се формира спајањем делова парцела бр. 7322 и 7323 (све КО Нови Сад II), у складу са правилима парцелације дефинисаним овим планом.

Обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица или за намену спортско-рекреативне површине, при томе је обавезно рушење објеката који су делимично или у целости унутар планиране регулације, што је услов за изградњу на преосталој грађевинској парцели.

Могуће је формирање више катастарских парцела, не мање површине од 5.000 m^2, у циљу фазне реализације комплекса. Могућа је фазна реализација комплекса, а планиране фазе као и њихов број биће дефинисани пројектном документацијом.

Начин парцелације и обавезна спајања више грађевинских парцела у једну дефинисана су на графичком приказу број 5. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500.

Правила грађења

На комплексу површине од 3,16 ha, планира се изградња једног или више стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних објеката. Планирани објекти постављају се на грађевинску линију, која може да се поклапа са регулационом линијом, али се препоручује да грађевинска линија буде на минималној удаљености 3 m од регулационе линије.

Максимални индекс заузетости је 40 %. Максимални индекс изграђености је 3,2.

Зона изградње представља представља зону у оквиру које се остварује планирани индекс заузетости, дефинисан у односу на површину комплекса. Мимо грађевинске линије могу се пројектовати препусти у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

На графичком приказу број 5. „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500 дефинисана је спратност планираних објеката до По+П+10 (са могућношћу планирања просторног репера до По+П+14) и дат оквирни положај објеката који имају улогу просторног репера. Спратност се утврђује у складу са максималним индексом заузетости до 40% и максималним индексом изграђености до 3,2. Максимална висина објеката износи 50 m.

Могућа је повећана светла висина приземља, са обавезним пословним садржајима до 7 m у оквиру које је могуће формирање галерије.

Планирају се објекти слободностојећи, у непрекинутом, прекинутом низу или полуатријумски.

Паркирање возила се планира искључиво на парцели или у подземној или сутеренској гаражи и то 1,3 паркинг/гаражно место на један стан, односно по нормативу за врсте делатности у пословном простору датим Планом (најчешће једно паркинг-место на 50 m² нето површине пословног простора).

Изнад гаража, обавезно је уређење зелених кровова (полуинтензивних или интензивних) са дечијим игралиштима, без могућности паркирања на крову гараже. Начин озелењавања изнад гаража формираних у оквиру ове намене и наведен је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

Забрањује се ограђивање комплекса или делова комплекса општеградског центра, изузев припадајућег простора за предшколску установу и постављања заштитних ограда спортских терена

9.4.2. Спортско-рекреативне површине у оквиру површина осталих намена

Спортско-рекреативна површина планира се у оквиру урбанистичке целине 2, уз Булевар деспота Стефана, на делу парцеле број 7322. На површини парцелем од 0,78 ha планира се спортски центар, односно садржаји као што су тениски центар, уз могућност изградње и других отворених спортских терена (за кошарку, рукомет, одбојку и сл.) и спортски садржаји у оквиру затвореног спортског објекта са различитим садржајима спорта (теретана, фитнес сала, сала за мале спортове, сауна, велнес и сл.) и пратећим садржајима (угоститељство, трговина, складиштење спортске опреме и мобилијара и сл.). У саставу спортског центра дозвољава се изградња затвореног базена, са пратећим садржајима (свлачионице, санитарни чворови, техничке просторије, трибине мањег капацитета).

Базен може бити рекреативни, спортски или мултифункционални у комбинацији са wellnes и spa садржајима.

Спратност објекта је П+1, максимални индекс заузетости парцеле који се формира у оквиру ове намене је до 15 %, под отвореним спортским теренима износи до 55 % (повећање индекса заузетости под отвореним теренима могуће је на рачун смањења индекса заузетости под објектима), док се минимум 30 % обавезно намењује озелењавању и партерном уређењу.

Уређење комплекса треба да буде у интеграцији са уређењем спортско-рекреативних површина у оквиру Урбанистичке целине број 4.

Забрањује се ограђивање спортско-рекреативне површине оградом, изузев постављања заштитних ограда спортских терена.

9.5. Правила уређења и грађења за површине јавних намена

9.5.1. Чешки магацин – култура и комплекс студентског стандарда

Објекат Чешког магацина и мањи део саобраћајне површине и партерног уређења комплекса студентског стандарда налазе се у оквиру Урбанистичке целине 3. Осим неопходне реконструкције и пренамене објекта Чешког магацина за намену културе и музеја, и уређења слободног простора јужно од њега, површине у оквиру комплекса студентског стандарда су просторно завршене, а уређују се у складу са правилима уређења датим у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА и пододељку 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

Објекат Чешког магацина, спратности П+1+Т– Су+П+1+Пк је културно добро, на које, без конзерваторских услова за преузимање техничке заштите које утврђује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, не сме бити извршених интервенција и промена. Услови и мере заштите дати су у пододељку 5.2. Услови и мере заштите градитељског наслеђа.

Објекат Чешког магацина намењује се за културу, (музеј машинства, центар индустријске баштине и сл.) у циљу очувања индустријског наслеђа, посвећеног историји рада и техничког напретка града са пратећим едукативним, изложбеним и интерпретационим садржајима. Објекат може бити намењен и за друге садржаје културе, у складу са потребама Града Новог Сада и његовог културног развоја.

Парцела се формира у габаритима, заједно са припадајућим платформама, надстрешицама и рампама, које су саставни део објекта.

Објекат Чешког магацина се чува, обнавља и користи уз очување аутентичних архитектонских, конструктивних и амбијенталних карактеристика. Задржава се хоризонтална и вертикална регулација објекта, спољни изглед, облик и изглед крова. У унутрашњости објекта задржава се концепт јединственог простора које чине 11 стубова у два реда са централним вертикалним комуникацијама. Све промене на спољашњем изгледу објекта (улазни павиљон, степеништа, рампе и сл.) и у унутрашњости објекта (преграђивање на мање просторне и функционалне сегменте уз задржавање прегледности простора некадашњег складишта, преграђивање простора за техничке просторије, депое, оставе и тоалет, увођење савремених инсталација и техничке опреме или увођење нових вертикалних комуникација) раде се у складу са условима и мерама заштите које прописује надлежна институција.

Постојећи и приступи објекту су са источне и јужне стране, али је могуће формирати и нове са западне. Простор око објекта се реализује као јавни простор који омогућава његово укључивање у систем пешачких зона у оквиру Плана. Уређење партера омогућава физичку везу са приобаљем и околним садржајима.

9.5.2. Спортско-рекреативне површине у оквиру површина јавне намене

Спортско-рекреативне површине (Урбанистичка целина 4), простиру се између одбрамбеног насипа и површина намењеним општеградском и линијском центру, планирају се као зона спорта и озелењени рекреативни појас површине од 7,09 ha. Намењују се за свакодневну рекреацију грађана, боравку на отвореном и активном коришћењу приобаља.

У оквиру ове урбанистичке целине планирају се отворени спортски и рекреативни садржаји, шеталишта, бициклистичке стазе, дечија игралишта, отворени спортски терени (за кошарку, рукомет, одбојку, тенис и сл.), теретане на отвореном, озелењене површине, места за концентрисан боравак (седење, одмор и пасивну рекреацију). Спортско-рекреативне површине се планирају као отворене и јавно доступне површине које повезују урбани део Града са одбрамбеним насипом и Дунавом.

Забрањено је ограђивање делова зелене и спортско-рекреативне површине изузев постављања заштитне ограде спортских терена.

Могуће је планирати приземни плитко фундирани објекат, као дискретан елемент уклопљен у пејзаж, за урбану и спортску опрему или јавни тоалет уколико се укаже потреба за тим, а све у складу са условима Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“. На делу од 30 m до 50 m удаљеном од брањене ножице насипа могућа је адаптација, доградња и реконструкција објеката плитко фундираних (дубина фундирања до максимално 1 m од постојеће коте терена). Није дозвољена изградња сутерена.

Правила уређења за Урбанистичку целину 4 дата су у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

9.5.3. Одбрамбени насип

Најзначајнији планирани хидротехнички објекти на простору обухваћеног Планом је одбрамбени насип, који се линеарно протеже кроз Урбанистичку целину 5. Планираном изградњом и реконструкцијом одбрамбеног насипа спречавају се нова плављења делова Новог Сада везаног за приобаље. Осим одбрамбене улоге, насип преузима и улогу пешачко-бициклистичке стазе.

Правила уређења и грађења за одбрамбени насип дата су у пододељку 9.6.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте.

9.5.4. Трг (сквер)

На подручју обухваћеном Планом, у оквиру Урбанистичке целине 2, на деловима парцела бр. 7322 и 7819/8 планира

се трг (сквер), који представља партерно уређену и озелењену јавну површину.

Трг (сквер) ће се уредити у складу са функцијом и окружењем, што ће се дефинисати пројектом уређења. Поплочане зоне представљају зоне линијске и концентрисане комуникације. Линијске комуникације представљају везу трга (сквера) са садржајима у оквиру комплекса општеградског и линијског центра, односно пешачким комуникацијама унутар комплекса.

Трг (сквер) се уређује у складу са правилима уређења датим у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром

Посебна правила за опремање простора инфраструктуром

На простору за које се условљава израда урбанистичког пројекта, утврђена су правила уређења инфраструктурних система на постојећим јавним површинама, до потврђивања урбанистичког пројекта и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

Приликом израде техничке документације за линијске инфраструктурне објекте (саобраћајне површине) и комуналну инфраструктуру могућа су мања одступања од планираног решења приказаног на 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 ову област.

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

9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање свих закона и прописа који регулишу ову област.

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

Минимална ширина тротоара је 2,5 m.

На местима где је предвиђена већа концентрација пешака као што су на пример: аутобуска стајалишта, трговине, јавни објекти и слично, потребно је извршити проширење пешачких стаза.

На тротоарима није дозвољено одвођење атмосферских вода преко отворених каналица, као ни постављање било каквих сталних или мобилних мобилијара или предмета којима се умањује комфор кретања пешака.

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

Бициклистичке стазе пројектовати као двосмерне, тј. минималне ширине 2 m и физички одвојене од осталих видова саобраћаја. На местима где се бициклистичка стаза ослања на паркинг, обавезно је пројектовати ширу стазу, или поставити граничнике на пакинзима како се аутомобили не би препуштали изнад. Бициклистике стазе завршно обрађивати асфалтним застором. На пешачко-бициклистичким прелазима, због близине школе, обавезна је изградња издигнуте пешачко-бициклистичне платформе, како би се дао приоритет и повећала безбедност за ове учеснике у саобраћају.

Могућа је изградња пешачких и бициклистичких стаза иако нису приказане на графичким прилозима, уколико се за то укаже потреба и уколико просторне могућности дозвољавају.

Ширина коловоза и радијуси кривина дефинисани су на графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором. Приликом пројектовања, у циљу решавања противпожарних и других захтева, могућа је корекција дефинисаних елемената.

Паркинзи могу бити уређени тзв. „перфорираним плочама“, „префабрикованим танкостеним пластичним“, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.C4.234:2020, којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико на карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m.

Приликом изградње саобраћајних површина морају се поштовати прописи којима се омогућава несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели

Свака новоформирана грађевинска парцела мора имати приступ на јавну саобраћајну површину. Уколико је тај приступ колски (намењен за све врсте моторних возила), он не може бити ужи од 3,5 m (једносмерни), нити шири од 6 m (двосмерни).

Једна грађевинска парцела може имати максимално два (2) колска приступа према истој саобраћајној површини (улици). Колски прилаз мора бити удаљен од раксрснице

(уколико се налази у близини), на минимално 10 m од крајњих радијуса кривине.

Приступ општеградском-линијском центру планира се са сервисне саобраћајнице и саобраћајнице која раздваја општеградски-линијски центар од студентских домова.

Паркирање и гаражирање возила

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих врста објеката обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине према нормативима и условима приказано у Табели број 6.

Табела број 6: **Нормативи и услови за паркирање возила за сопствене потребе**

Врста објекта	Минималан број паркинг-места
Вишепородично становање	**1,3 паркинг-место на једну стамбену јединицу**
Управна зграда, банка, пословна зграда, административна установа и сл.	**1 паркинг-место на 50 m² (нето површине)***
Образовна установа (вртић, школа, факултет и сл.)	**1 паркинг-место на 100 m² (нето површине)***
Трговина и сл.	**1 паркинг-место на 30 m² (нето површине)****
Угоститељски објекти	**1 паркинг-место на 15 m² (нето површине)*****
Хотел	**1 паркинг-место на 40 m² (нето површине)***
Спортски објекат	**20 паркинг-места на 100 места за седење на трибинама**
Биоскоп, позориште, аудиторијум и сл.	**20 паркинг-места на 100 места за седење**

* Приликом обрачуна паркинг-места за: управне зграде, банке, пословне и административне објекте, образовне установе и хотеле, не рачунају се површине за комуникацију (степеништа, лифтови и ходници), санитарне чворове и зелене проходне терасе.

** Приликом обрачуна паркинг-места за трговине и продајне центре не рачунају се површине намењене магацинском простору и санитарним чворовима.

*** Приликом обрачуна паркинг-места за угоститељске објекте, не рачунају се површине за комуникацију, кухињски и магацински простор, ни површине за санитарне чворове, већ само простор за боравак гостију.

По истим нормативима из Табеле број 6, потребно је обезбедити и паркинг-места за бицикле, од чега најмање половина мора бити смештана у наткривеним просторима (бицикланама), при чему се у циљу унапређења одрживе мобилности препоручују виши нормативи за паркирање бицикала.

Паркирање мотоцикла, тротинета, теретних и других врста возила обезбеђује се такође на сопственој грађевинској парцели, изван јавне саобраћајне површине, а у складу са потребама и функцијом будућих намена.

9.6.2. Услови за изградњу инсталација водне инфраструктуре и прикључака објеката на исте

Услови за изградњу водоводне мреже

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

Трасе ровова за полагање водоводне инсталације 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 новопланираног прикључка 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 bara 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 bara.

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 хидрауличког 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, 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.

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 просторијама за водомере лоцираним унутар самог објекта. Просторије за водомере моју бити лоциране 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 у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Услови за изградњу канализационе мреже

Трасу мреже канализације полагати 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 канализације 250 mm.

Трасе опште и фекалне канализације постављају се 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 макимално 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 песколову.

Директно одвођење атмосферских вода са уређених водонепропусних површина и са кровова објеката у јавну канализацију ограничава се на 20 l/s/ha, при прорачуну са количином која одговара двадесетоминутној киши повратног периода 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 хидрауличког 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.

Ревизионо окно лоцира се на 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.

Зауљене атмосферске воде са манипулативних површина 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 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 у надлежности су Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација“ Нови Сад.

Водни услови

Планским решењем обезбеђено је поштовање прописа који регулишу потпуну заштиту водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја и општим концептом снабдевања водом, канализисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља, као што су:

- Закон о водама;
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник СРС“, број 5/68);
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС“, број 50/12);
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање;
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихозо достизање и
- Закон о заштити животне.

Планским уређењем простора уважени су чланови од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и испоштоване су забране и ограничења из члана 133. истог закона.

При изради Плана, уважени су и подаци о водним објектима на обухваћеном простору:

- простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав;
- обухват Плана налази се у зони насипа прве одбрамбене линије реке Дунав ознаке Д. 10.4.1 – Леви насип уз Дунав од Бегеча до ушћа канала Нови Сад – Савино Село (ХС ДТД) у Дунав, 22.37 km (60+771–38+400);
- обухват Плана се орјентационо налази на стационажама насипа km 42+925 до km 44+100;
- насип прве одбрамбене линије ознаке Д.10.4.1. се налази у Оперативном плану за одбрану од поплава за 2026. годину („Службени гласник РС“, број 117/25).

Зона насипа прве одбрамбене линије

У циљу очувања и одржавања стабилности и функционалности насипа као одбрамбеног објекта од високих вода, обезбеђења пролаза великих вода и спровођења одбране од поплава забрањено је:

- на насипима и другим водним објектима одлагати материјал, прелазити и возити моторно возило, осим на местима на којима је то дозвољено, и обављати друге радње којима се може угрозити стабилност водних објеката;
- садити дрвеће на одбрамбеном насипу, у инундацијском појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа ка водотоку и у брањеној зони на удаљености до 50 m од унутрашње (брањене) ножице насипа;
- копати бунаре, ровове и канале поред насила у појасу ширине најмање 10 m од небрањене ножице насипа према водотоку, односно до 50 m према брањеном подручју, осим ако је њихова функција заштита од штетног дејства вода;
- у појасу ширине 10 m од брањене и небрањене ножице насипа мора се оставити слободан пролаз за радно инспекциону стазу, за возила и механизацију службе одбране од поплаве и спровођење одбране од поплаве; у овом појасу није дозвољена градња никаквих подземних и надземних објеката нити постављање ограда, садња дрвећа и сл.;
- на делу од 10 m до 30 m удаљеном од брањене ножице насипа могу се предвидети приступи парцели, паркинг-простор и слични објекти, али није дозвољена изградња никаквих подземних и надземних објеката, ограда, садња дрвећа и сл., као ни постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре;
- на делу од 30 m до 50 m удаљеном од брањене ножице насипа могућа је изградња саобраћајних површина, као и адаптација, доградња и реконструкција објеката плитко фундираних (дубина фундирања до максимално 1 m од постојеће коте терена); није дозвољена изградња сутерена (подрума) нити копање бунара; у овом појасу се може предвидети постављање цевовода, каблова и друге подземне инфраструктуре (дубина рова за постављање инсталација до максимално 1m од постојеће коте терена).

Водоснабдевање предметног простора планирано је из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Услови заштите вода

Планско решење је у складу са општим концептом канализисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града Новог Сада, уз уважавање следећег:

- у површинске воде и отворене канале, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода;
- квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање;
- у подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, осим ефлуента чији квалитет задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање;
- условно чисте атмосферске воде са предметног локалитета, чији квалитет је одређен условом 5.1. Водних услова Јавног водопривредног предузећа „Воде Војво-

дине“ Нови Сад број I-2555/6-25 од 3. фебруара 2026. године, могу се без пречишћавања, путем интерне атмосферске мреже и преко уређених испуста, одвести у јавну атмосферску канализацију према условима надлежног комуналног предузећа или на зелене површине унутар парцеле.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијент, планирати одговарајући предтретман потенцијално запрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталожених честица и обезбеђење квалитета захтеваног у тачки 5.1. Водних услова број I-2555/6-25.

Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде предметног простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

Забрањено је непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.

Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине“ Нови Сад.

9.6.3. Услови за изградњу, заштиту и прикључење на електроенергетске инфрастрктуре

Општа правила за изградњу ЕЕ мреже и објеката

Изградњу нових, односно реконструкцију, измештање или адаптацију постојећих електроенергетских објеката изводити у складу са Законом о планирању и изградњи, Законом о енергетици, одговарајућим подзаконским актима, техничким прописима, интерним стандардима „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, урбанистичким и осталим условима.

Дистрибутивне водове напонског нивоа 35 kV и 20 (10) kV и 1 kV градити као подземне.

Заштитни појас за подземне електроенергетске водове (каблове) износи, од осе проводника или од ивице армирано бетонског канала (уколико постоји) за напонски ниво 1 kV до 35 kV, укључујући и 35 kV, 1 m.

Заштитни појас за ТС на отвореном износи за напонски ниво од 1 kV до 35 kV – 10 m.

У заштитном појасу испод, изнад, или поред електроенергетског објекта, могу се градити објекти, изводити друге радње или садити дрвеће и друго растиње, ако те радње нису у супротности са планским актом, наменом земљишта, прописима о изградњи објеката, условима прописаним законом или техничким нормативима и другим прописима.

Власник или носилац других права на непокретности који намерава да изводи грађевинске радове у зони заштите енергетског објекта, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, дужан је да прибави сагласност енергетског субјекта.

Правила за изградњу ТС 20 (10)/0,4 kV

ТС за рад на 20 (10) kV напонском нивоу, по правилу као монтажно-бетонске (МБТС), зидане или у склопу планираних објеката. Габарит грађевинског дела објекта треба да омогући смештај енергетског трансформатора и остале опреме и уређаја у ТС. Потребно је обезбедити слободан простор минималних димензија 5,8 × 6,3 m за изградњу једноструке МБТС и 7,1 × 6,3 m за изградњу двоструке МБТС.

Свим ТС потребно је обезбедити колски прилаз ширине од минимално 3 m (и висине од минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа), ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије.

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.

У случају грађења ТС на парцелама инвеститора, изнад сутеренске плоче, неопходно је обезбедити да носивост плоче изнад дела сутерена (на месту где је планирана изградња ТС, као и дуж приступног пута за потребе редовног и хаваријског одржавања) буде минимално 15 t (тона).

Поред објеката ТС предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

Правила за изградњу подземне електроенергетске мреже

Дубина укопавања каблова не сме бити мања од 0,8 m за каблове напона до 10 kV.

Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 0,5 m од коловоза.

Није дозвољено паралелно вођење цеви водовода и канализације изнад или испод енергетских каблова. Хоризонтални размак енергетског кабла од водоводне или канализационе цеви треба да износи најмање 0,4 m. При укрштању, енергетски кабл може да буде положен испод или изнад водоводне или канализационе цеви, на вертикалном растојању од најмање 0,3 m. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев.

При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 1 m. При укрштању са телекомуникационим кабловима растојање мора бити веће од 0,5 m, а угао укрштања треба да буде најмање 30°. Уколико не могу да се постигну ови размаци, на тим местима енергетски кабл се провлачи кроз заштитну цев, али и тада растојања не могу бити мања од 0,3 m. Телекомуникациони кабел који служи само за потребе електродистрибуције може да се полаже у исти ров са енергетским каблом, на размаку не мањем од 0,2 m.

При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,30 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,50 m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетских каблова испод или изнад топловода осим при укрштању. При укрштању кабл се, по правилу, поставља испод топловода.

Правила за изградњу мреже и стубова јавног осветљења

Светиљке за осветљење саобраћајница и површина јавне намене се могу поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза.

У изузетним случајевима светиљке могу бити постављене и на објектима уз сагласност власника, односно корисника објекта.

Инсталација осветљења и светиљке за осветљење саобраћајница и површина јавне намене могу се поставити на стубове електроенергетске, или телекомуникационе мреже уз сагласност власника ових стубова.

Користити расветна тела која су енергетски ефикасна, док извори напајања расветних тела могу бити и из области обновљивих извора енергије (соларна енергија).

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом планиране ТС или прикључењем на нисконапонску мрежу изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода, кабловске прикључне кутије (КПК) и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из ТС. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај КПК и ОММ-а прибавити од „Електродистрибуција Србије“ д.о.о. Београд, Огранак „Електродистрибуција Нови Сад“. За прикључење објеката са максималном снагом преко 200 kW мерење утрошене електричне енергије врши се на средњем напону и у том случају обавеза инвеститора је да планира изградњу сопствене ТС.

9.6.4. Услови за изградњу и прикључење термоенергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на вреловодну мрежу

Изградњу вреловодне мреже вршити у складу са Правилима о раду дистрибутивних система и свим важећим правилницима из ове области.

Прикључење објеката у топлификациони систем решити изградњом вреловодног прикључка од постојеће или планиране вреловодне мреже, односно постављањем топлотне подстанице у посебној просторији у објекту, у подруму (сутерену) или приземљу објекта. Детаљније услове за прикључење прибавити Јавног комуналног предузећа „Новосадска топлана“.

9.6.5. Услови за изградњу, заштиту и прикључење електронско-комуникационе инфраструктуре

Услови за изградњу мреже и објеката електронских комуникација

Приликом пројектовања и изградње телекомуникационих инсталација поштовати сву важећу законску регулативу из ове области, а посебно Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“, број 35/23), Правилник о захтевима за утврђивање заштитних зона електронских комуникационих мрежа и припадајућих средстава, одређених радио-центара и радио-станица, као и радио-коридора и обавезама инвеститора радова при изградњи или реконструкцији објеката („Службени гласник РС“, број 83/24) и Правилник о техничким и другим захтевима за постављање електронске комуникационе мреже приликом изградње или реконструкције пословних и стамбених зграда („Службени гласник РС“, број 89/24).

Приступну мрежу градити подземно, на одговорајућој дубини која мора бити минимум 0,8 m. Ако се примењују савремене технологије копања у микро и мини рововима, каблови се могу полагати и на мањој дубини надслоја (минимално 20 cm), уз сагласност и поштовање услова надлежне комуналне организације за путеве. ТК каблове односно ТК канализацију полагати у профилима саобраћајница испод тротоара и испод зелених површина, а изузетно у коловозу – код уских профила саобраћајница и саобраћајница без тротоара, на прописном међусобном растојању од осталих инсталација. На прелазу испод коловоза саобраћајница као и на свим оним местима где се очекују већа механичка напрезања тла каблове обавезно полагати кроз кабловску канализацију (заштитну цев).

При укрштању са саобраћајницом угао укрштања треба да буде око 90°.

Поштовати прописана растојања траса ТК инфраструктуре са трасама других комуналних инсталација (Табела број 7).

Табела број 7: **Прописана растојања траса ТК инфраструктуре са трасама других комуналних инсталација**

	Врста објекта	Паралелно вођење или приближавање (m)	Укрштање (m)
1	Водоводне цеви	0,6	0,5
2	Цевоводи одводне канализације	0,5	0,5
3	Цевоводи топловода	0,5	0,8
4	Цеви гасовода	0,4	0,4
5	Од енергетских каблова – до 10 kV – преко 10 kV	0,5 1	0,5 0,5
6	Од регулационе линије зграда у насељу	0,5	0,5
7	Од доње ивице насипа железничких пруга, путева и ауто-путева	5	
8	Од инсталације и резервоара са запаљивим и експлозивним горивом	1,5	
9	Од блокова ТК канализације	0,5	0,2

10	Од упоришта енергетских водова до 1 kV	0,8 0,3	без механичке заштите
11	Од упоришта енергетских водова преко 1 kV без непосредног уземљења	0,8	са механичком заштитом
12	Код неуземљених дрвених упоришта	0,5	
13	Код бетонских и челичних уземљених упоришта преко 1 kV са непосредним уземљењем	15	

Улични кабинети са ТК опремом се могу постављати на осталом земљишту (уз сагласност власника парцеле), као и на површинама јавне намене, 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 m од ивице коловоза, тако да не угрожавају безбедност пешака и других учесника у саобраћају и општу безбедност грађана. Уколико се кабинети постављају на осталом грађевинском земљишту, потребно им је обезбедити колски приступ ширине минимално 1,5 m од најближе јавне саобраћајнице.

Системе за видео-контролу и видео-надзор у оквиру реализације градског кабловског дистрибутивног система (КДС) постављати у оквиру регулација површина јавне намене (на стубовима јавне расвете, семафорима, рекламним паноима и сл.), а у оквиру осталих површина на фасадама објеката ка уличној страни.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење објеката у систем електронских комуникација решити изградњом прикључка од постојеће или планиране уличне мреже до ТК окна које ће бити смештено близу границе парцеле са јавном саобраћајницом, односно до приступачног места на фасади или у унутрашњости објекта, где ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на заједнички антенски систем извести према условима надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

Услови за заштиту и измештање мреже електронских комуникација

Планираним радовима не сме доћи до угрожавања механичке стабилности и техничких карактеристика постојећих објеката мреже електронских комуникација ни до угрожавања нормалног функционисања телекомуникационог саобраћаја, и мора увек бити обезбеђен адекватан приступ постојећим објектима и кабловима ради њиховог редовног одржавања и евентуалних интервенција.

Грађевинске радове у непосредној близини постојећих ТК објеката и каблова вршити искључиво ручним путем без употребе механизације и уз предузимање свих потребних мера заштите (обезбеђење од слегања, пробни ископи и сл.).

Уколико се врши бетонирање површине изнад постојећих ТК инсталација, предвидети и положити дуж трасе постојећих ТК инсталација цев Ø110 mm на дубини од 0,8m, уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака). Крајеве цеви, који треба да буду ван бетониране површине, затворити заптивним чеповима.

Уколико се врши денивелација терена, предвидети и изместити постојеће ТК инсталације на одговарајућу дубину (0,8 m од коте терена) уз одговарајуће мере заштите (слој песка и упозоравајућа трака).

За измештање постојеће ТК инфраструктуре, неопходно је да инвеститор објекта, за чију се изградњу издају услови, у име „Телеком Србија“ покрене све активности предвиђене Законом о планирању и изградњи. „Телеком Србија“ ће, у својству инвеститора измештања/изградње ТК инфраструктуре, овластити инвеститора објекта да у име и за рачун „Телеком Србија“, о свом трошку, изради сву потребну, законом прописану документацију и изведе радове на измештању постојеће ТК инфраструктуре, што ће се регулисати уговором.

Услови за изградњу и постављање антенских система електронских комуникација

Антенски системи са микро-базним станицама мобилне телефоније и осталих електронских комуникација могу се 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 се могу постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката.

Обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система у случају да се ради о изворима од посебног интереса.

За постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је испунити све обавезе прописане регулативом из области заштите од нејонизујућег зрачења и заштите животне средине.

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

Приликом пројектовања јавних простора, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и објеката (хоризонталних и вертикалних комуникација) потребно је применити Правилник о техничким стандардима планирања,

пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, бр. 22/15 и 10/26).

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

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

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

10. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ УТВРЂУЈЕ ОБАВЕЗА ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Урбанистичка целина 1 налази се у режиму коришћења за потребе одбране земље, и третира се као комплекс посебне намене. Привођење планираној намени и реализација планираних садржаја условљена је престанком коришћења простора као комплекс посебне намене, односно променом намене комплекса посебне намене у намену општеградски и линијски центар. Након испуњења наведеног услова Урбанистичка целина 1 ће се уређивати и градити у складу са планираном наменом, правилима уређења и грађења дефинисаним овим планом.

Имајући у виду положај Урбанистичке целине 1 у оквиру обухвата Плана, простора у окружењу, свих урбанистичких параметара, концепцију просторног уређења датим у вишим планским актима, потребе корисника простора, неопходно је пажљиво и детаљно промишљање уређења овог простора, уз баланс социолошких, морфолошких, економских и еколошких аспеката, уз прилагођавање контексту са једне стране и потребама инвеститора са друге. Због тога се Планом обавезује разрада комплекса урбанистичким пројектом, којим ће се прецизније дефинисати површине објеката, положај у оквиру комплекса, спратност, сви урбанистички параметри, саобраћајнице, колски и пешачки прилази, као и партерно уређење.

Израдом урбанистичког пројекта створиће се услови за просторно, функционално, еколошко и естетско унапређење простора, услови за изградњу атрактивних и савремених објеката и комплекса. Изградња репрезентативних комплекса у оквиру којих се прожимају различити садржаји на овом месту има значај и за кориснике и за Град у целини. Урбанистичким пројектом ће се извршити провера могућности изградње и подобност локације за изградњу високих објеката.

Урбанистичку целину треба промишљено креирати од архитектонских и урбанистичких елемената, који могу бити различити у зависности од површине, облика и положаја парцеле и изложености сунчевој светлости. 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.

Општа правила и услови дати у пододељцима 9.1. Општа правила, 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање, 9.3. Услови за формирање грађевинске парцеле и 9.6. Правила за опремање простора инфраструктуром, важе и за израду урбанистиког пројекта. У оквиру комплекса у урбанистичкој целини 1, 10% потребних паркинг места може се планирати на парцели.

У Урбанистичкој целини 1 на делу парцеле број 7321/1 (КО Нови Сад II) планира се намена општеградски и линијски центар и реализација комплекса изградњом нових стамбених (20 % пословање), стамбено-пословних (20–50 % пословање), пословно-стамбених (50–70 % пословање) или пословних објеката.

Пословни садржаји могу бити у оквиру културних, научних, друштвених, здравствених, услужних или комерцијалних делатности и др. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. У случају када се објекат намењује становању, пословање у приземним етажама која су оријентисане ка јавним пешачким комуникацијама и јавно доступним комуникацијама унутар комплекса је обавезно. Од пословних садржаја планирају се квартарне и терцијарне делатности које не угрожавају становање. Не могу се градити пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање.

На комплексу, површине од 6,82 ha, планира се изградња једног или више стамбених, стамбено-пословних, пословно-стамбених или пословних објеката. У зони која обезбеђује везу Урбанистичке целине 1 и Урбанистичке целине 4 није дозвољено формирање континуираног низа објеката. Обавезно је обезбедити прекиде у габариту и отворене просторе који омогућавају пешачку, визуелну и функционалну проходност ка површинама спорта и рекреације (ширине минимум 12 m).

На графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500 дефинисан је начин парцелације, планирана спратност, грађевинска линија подземне етаже, парковска површина у оквиру комплекса и положај грађевинске линије у односу на регулациону линију и парковску површину.

Дефинисана удаљеност грађевинске линије од регулационе и парковске површине представља минималну удаљеност. Тачан положај грађевинске линије у оквиру зоне изградње биће утврђен урбанистичким пројектом.

У оквиру Урбанистичке целине 1 налази се зона постојећег квалитетног зеленила која се Планом чува и унапређује као уређена парковска површина у оквиру намене општеградског и линијског центра. Парковска површина површине од 2,19 ha има ограничења за градњу, а у оквиру комплекса се задржава постојећи објекат у којем је Спомен-соба Речне флотиле и црква Светог Стефана Штиљановића. Обавезно је утврђивање службености пролаза за Град Нови Сад до наведених објеката који се задржавају.

Постојеће високо зеленило се чува у максимално могућој мери, уз санацију и допуну садног материјала. Парковска површина представља централну зону у оквиру Урбанис-

тичке целине 1, јавно доступну за све грађене. Забрањује се изградња објеката у оквиру парковске површине. Планирани објекти треба да успоставе функционалну и визуелну везу са парком, а њиховом поставком треба да се обезбеде пешачки и визуелни коридори ка парку. Парковска површина представља део шире мреже зелених површина у оквиру простора обухваћеним Планом и обавезно је успостављање просторне везе са спортско-рекретивном површином у оквиру Урбанистичке целине 4. Препоручује се да се та веза успостави у делу где је парковска површина најближа Урбанистичкој целини 4 и тако успостави повезивање садржаја (рекреације, одмора, дечијих и спортских активности) у јединствен систем коришћења простора. Приликом поставке објекта избећи физичке баријере које би нарушиле овај континуитет кретања и доживљај простора у целини.

Макимални индекс заузетости је 40 %, индекс изграђености 3,2, спратност до По+П+10 (са могућношћу планирања просторног репера до По+П+14). На графичком приказу број 5 „План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила“ у размери 1:2500 дефинисана је спратност планираних објеката и дат оквирни положај објеката који имају улогу просторног реперадат оквирни положај објеката који имају улогу просторног репера. Спратност се утврђује у складу са максималним индексом заузетости до 40% и максималним индексом изграђености до 3,2. Максимална висина објеката износи 50 m.

Приземље пословних и пословно-стамбених објеката оријентисаних ка Улици 1300 каплара може бити пројектовано као високо приземље (ВП) до светле висине 6,5 m, у оквиру којег може да се планира галерија.

Зона изградње представља зону у оквиру које се остварује планирани индекс заузетости, дефинисан у односу на површину парцеле. Мимо грађевинске линије могу се пројектовати препусти у складу са Правилником о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу и условима дефинисаним у пододељку 9.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање.

У оквиру комплека планира се предшколска установа, која ће бити реализована у приземном делу планираног објекта и по потреби у делу првог спрата или као независан објекат спратности П+1, уз одвајање дела дворишта у функцији предшколске установе (које након рада предшколске установе могу да користе станари блока), а све у складу са законима, правилницима и одлукама који дефинишу изградњу и функционално опремање предшколских установа. Просторије намењене предшколској установи могу бити намењене и додатним садржајима тј. различитим врстама едукативних или образовних центара.

Начин озелењавања и уређење слободних површина у оквиру ове намене наведен је у одељку 4. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА.

Начин решавања паркирања дефинисан је у подтачки 9.6.1. Услови за грађење саобраћајних површина.

Забрањује се ограђивање комплекса или делова комплекса општеградског центра, изузев припадајућег простора за предшколску установу и постављања заштитних ограда спортских терена.

Могућа је фазна реализација комплекса, а планиране фазе као и њихов број биће дефинисани пројектном документацијом.

11. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ИЗ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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

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

Изузетно, потребе за технолошком водом за снабдевање заливних система за одржавање зеленила могуће је решити преко бушених бунара. Прикључење на енергетску инфраструктуру није обавезно за објекте који ће имати таква техничко-технолошка решења која ће обезбедити снабдевање енергијом независно од комуналне инфраструктуре уз поштовање свих еколошких стандарда.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање свих аката прописаних Законом о планирању и изградњи, који се доносе на основу планског документа.

Условљава се израда урбанистичког пројекта за појединачни локалитет у оквиру намене општеградски и линијски центри (одељак 10).

Законски 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:

Формат/Размера

1. Извод из Генералног урбанистичког плана града Новог Сада до 2030. године..... А4
2.1. Катастарски план са границом планског подручја.....1:2500
2.2. Постојеће стање простора 1:2500
3. Спровођење пллана.....1:2500
4. План намене површина са поделом на урбанистичке целине 1:2500
5. План саобраћаја, нивелације и регулације са режимом изградње и планом зеленила.....1:2500
6. План регулације површина јавне намене са парцелацијом.....1:2500
7. План водне инфраструктуре 1:2500
8. План енергетске инфраструктуре и електронских комуникација 1:2500
9. Синхрон план инфраструктуре 1:2500

– Попречни профили улица.....1:200
– Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза за несметано кретање лица са посебним потребама..... .....А4.

План генералне регулације општеградског центра и спортско-рекреативних садржаја уз Булевар деспота Стефана 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 општеградског центра и спортско-рекреативних садржаја уз Булевар деспота Стефана у Новом Саду доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План детаљне регулације простора између Штранда и Морнарице у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“ број 16/07), План детаљне регулације Кинеске четврти са Чешким магацином у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, број 17/17) и План генералне регулације Лимана са Универзитетским центром у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 15/12, 33/14, 8/16, 23/19 – др. план и 28/21 – др. план) у делу за који се доноси овај план.

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

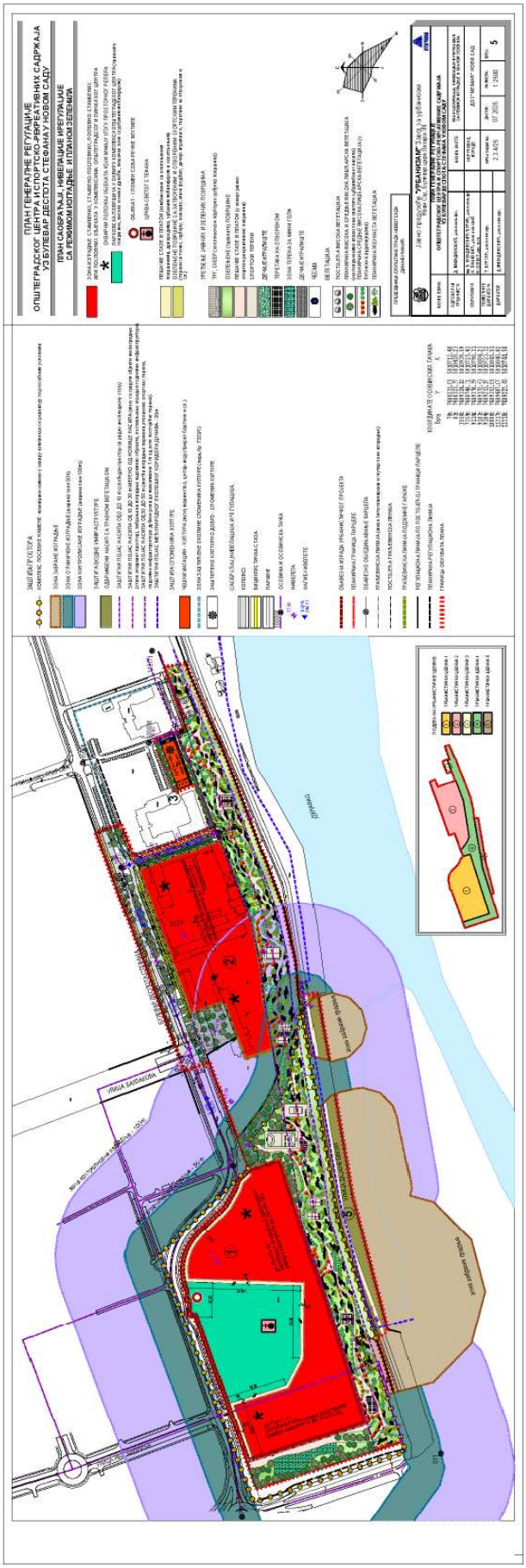
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-127/2026-I
21. јул 2026. године
НОВИ САД

Председница

Дина Вучинић, с.р.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ УЗ:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА И СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА
УЗ БУЛЕВАР ДЕСПОТА СТЕФАНА У НОВОМ САДУ


ОПШТЕГРАДСКОГ ЦЕНТРА ИСТОРИЈСКО-РЕКРЕАТИВНИХ САДРЖАЈА
УЗ ОБУКЕ ШЕТАЛИШТЕ СА ПРИСТАНИШТЕМ У НОВОМ САДУ
ПЛАН САДРЖАЈА, НАМЕНА ЈАВНИХ ПОВРШИНА
ЗА ПЕШАЧКЕ И БИЦИКЛИСТИЧКЕ КРЕТАЊА
ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗАШТИТА ПОЛОЖАЈА ИСТОРИЈСКОГ ЈЕЗГРА