

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДБАРЕ У НОВОМ САДУ

## - Концептуални оквир просторног развоја –

### 1. УВОД

Простор који ће се обухватити Планом детаљне регулације Подбаре у Новом Саду (у даљем тексту: План), обухвата северни обод градског центра Новог Сада.

Простор овог традиционалног и аутентичног дела Новог Сада је у процесу интензивне реконструкције.

#### 1.1. Плански и правни основ за израду плана

##### Плански основ за израду плана

Концепт плана детаљне регулације Подбаре у Новом Саду, израдиће се на основу смерница утврђених Планом генералне регулације зоне реконструкције у наслеђеним амбијенталним целинама у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 52/11, 17/17 и 9/18) (у даљем тексту: План генералне регулације).

На подручју Плана, на снази је План детаљне регулације Подбаре у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/11 и 17/17) (у даљем тексту: План детаљне регулације), чије ће утврђене смернице, правила уређења и грађења у досадашњој планској реализацији значајно утицати на израду Плана.

##### Правни основ за израду плана

Правни основ за израду Плана садржан је у Закону 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 и 83/18).

### 2. ОПИС ПРЕДЛОЖЕНЕ ГРАНИЦЕ ПЛАНА

Грађевинско подручје које ће се обухватити планом налази се у катастарској општини (у даљем тексту: КО) Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачка описа оквирне границе плана утврђена је тачка на пресеку осовине Темеринске улице и границе парцела бр. 10503 и 10425. Од ове тачке граница се у правцу истока граница прати границу парцела бр. 10503 и 10425 до тремеђе парцела бр. 10503, 10425 и 10424, затим скреће ка северу и долази до тачке на пресеку северне планиране регулационе линије Улице патријарха Чарнојевића и источне регулационе линије планиране кружне раскрснице. Даље, граница прати источну регулациону линију планиране кружне раскрснице до тремеђе парцела бр. 4201/2, 4201/1 и 4200, затим дужином од 6.0 прати јужну планирану регулациону линију Улице

Венизелоса, на парцели број 4200. Даље, граница скреће ка северу и управним правцем на јужну планирану регулациону линију Улице Венизелоса, на парцели број 4200, долази до северне планиране регулационе линије Улице Венизелоса, затим скреће ка истоку, прати северну регулациону линију Улице Венизелоса до пресека са западном регулационом линијом пруге Београд-граница Мађарске. Од ове тачке граница скреће ка југоистоку, прати западну регулациону линију пруге Београд-граница Мађарске до пресека са продуженим правцем осовине планиране улице, затим скреће ка југозападу, прати претходно описан правац и осовину планиране улице до осовинске тачке број 8898 на осовини Улице Филипа Вишњића. Даље, у правцу југоистока граница прати осовину Улице Филипа Вишњића до осовинске тачке број 8805 на пресека са осовином Улице Марка Миљанова, затим скреће ка западу, прати осовину Улице Марка Миљанова до осовинске тачке број 2223 на пресека са осовином Улице Ђорђа Рајковића. Од ове тачке у правцу севера граница прати осовину Улице Ђорђа Рајковића до осовинске тачке број 8941 на пресека са осовином Гундулићеве улице, затим скреће ка западу, прати осовину Гундулићеве улице до осовинске тачке број 3991 на пресека са осовином Темеринске улице. Даље, граница скреће ка северу, прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа оквирне границе плана.

Приближна површина обухваћена планом је 27 ha.

### **3. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА**

#### **План генералне регулације**

На основу Плана генералне регулације, подручје плана је намењено породичном становању, вишепородичном становању средњих густина (П+2+Пк - П+4+Пк), вишепородичном становању великих густина (П+4+Пк и навише), општеградском и линијском центру, образовању (предшколској установи и основној школи), здравственој установи, пословању (комерцијалним, услужним и производним садржајима, занатству и слично), спортском парку, уређеној јавној површини (трг, сквер, пешачке комуникације и сл.), мерно – регулаторној станици, станици за снабдевање горивом. Од саобраћајне инфраструктуре, планиране су градска магистрала (Венизелосова улица), градске главне саобраћајнице (Алмашка улица, Косовска улица, део Улице Филипа Вишњића) и градске сабирне улице (све остале улице у обухвату Плана), а планиране су и нове трасе градске главне саобраћајнице (Улица Павла Стаматовића). Планом генералне регулације дефинисане су границе простора за које се планира реализација планом генералне регулације и оне за које је утврђен двојни режим, спровођење Планом генералне и планом детаљне регулације. Зона која се спроводи само планом генералне регулације обухвата део Венизелосове улице. Зоне које се спроводе планом генералне и планом детаљне регулације се налазе на укупно

пет локалитета: локалитет број 6 (нови садржај попречног профила дела Венизелосове улице), локалитет број 7 (промењена је намена статуса површине јавне намене – заједничке блоковске површине дворишта у површину остале намене вишепородичног становања, у намени подрумске етажне, уз услов озелењавања 20% површине дворишта), локалитет број 8 (нови садржај унутар профила дела Венизелосове улице), локалитет број 16 (повећање спратности стамбено – пословног објекта на П+4 са повученим 5 спратом) и локалитет број 18 (намену објекта чини 80% вишепородично становање и 20% пословање, односно у мезанину објекта се планира намена вишепородичног становања са дворишне стране, а пословања са уличне стране), на графичком приказу број 1.

### **План детаљне регулације**

Од утицаја на израду плана биће важећи План детаљне регулације. План детаљне регулације је претрпео једну измену и допуну, а још једна је у процесу израде. Изменом и допуном Плана детаљне регулације обухваћена је локација на углу улица Косовске и Павла Стаматовића (промена правила парцелације и прецизирање правила уређења и грађења за реализацију стамбених, стамбено – пословних и пословних објеката спратности П+3+Пк у прекинутом низу). Измена и допуна Плана детаљне регулације која је у току, обухвата локацију на углу улица Ђорђа Рајковића и Беле њиве, у оквиру које ће се разматрати правила парцелације, уређења и грађења.

### **Остала документација**

За израду Плана, од посебног значаја је евиденција непосредно суседног подручја "Алмашког краја у Новом Саду" као непокретности која ужива претходну заштиту као просторна културно - историјска целина (оглас у листу "Дневник" од 04.07.2016. године), али и други услови Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

## **4. ОПИС ПОСТЕЈЕЋЕГ СТАЊА ПРОСТОРА**

### **4.1. Опис постојећег стања простора**

Подручје које ће бити обухваћено планом је зона Подбаре, која је окружена другим традиционалним деловима Новог Сада, Алмашким крајем на југу и Салајком на западу. Са северне стране, Подбару тангира правац Венизелосове улице уз магистралну једноколосечну електрифицирану пругу (Београд) - Стара Пазова - Нови Сад – Суботица - државна граница (Kelebia), а са источне, шири простор некадашње Фабрике "Кулпин" и кванташке пијаце.

Простор Подбаре чине градски блокови, претежно породичног становања, слободностојећих или објеката у прекинутом низу. Цео простор је у процесу потпуне

замене претежно вишепородичним објектима средње густине, спратности П+2+Пк до П+4+Пк, са могућношћу спратности до максимално Су+П+Мез+5+Пк, на појединачним локалитетима, у непрекинутом низу. Реализација оваквог планског опредељења, али у намени општеградског и линијског центра, је доминантна уз веће градске саобраћајнице (Венизелосова и Темеринска улица) и прометније улице (Гундулићева улица, Улица Јаше Игњатовића и Косовска улица).

Како би се обезбедио довољан број и капацитет објеката јавних служби, планирано је проширење постојећих и изградња нових. Реализација ове планске смернице је спроведена само у оквиру Основне школе "Иван Гундулић" у Гундулићевој улици, али није на објектима планираним за предшколску и здравствену установу.

Делимично су реализоване зоне намењене пословању. Зона 1, у североисточном делу обухвата плана је претежно реализована, а Зона 2 у југоисточном делу у којој превлађују комуналне делатности, је у процесу реконструкције.

Реализација спортског парка између улица Ђорђа Рајковића и Филипа Вишњића није започета.

Реализација досадашње планске документације се заснива на изградњи по постојећим или планираним грађевинским парцелама. Како би се улична матрица утврдила у складу са потребним техничким, саобраћајним елементима, делимично је коригована постојећа регулациона основа проширењем готово свих улица Подбаре, па су нови објекти реализовани на новим регулационо – грађевинским линијама. Ова општа планска смерница представља проблем у краткорочном планском развоју Подбаре, јер реализацију по парцелама, последично не прати уређења планираних површина јавне намене - улица. Такође, приликом реализације појединих објеката, нису потпуно испоштована правила парцелације, али ни правила уређења и грађења објеката на површинама осталих намена, што ће бити узето у обзир приликом израде новог планског решења.

#### **4.2. Опис постојећег стање зеленила**

Простор који је обухваћен Планом одликује се веома скромним фондусом зеленила. Из тог разлога, потребно је сачувати постојећу квалитетну вегетацију која представља не само биолошку већ и амбијенталну вредност овог простора.

Због веома мале заступљености јавних зелених површина, зеленило у оквиру парцела породичног становања представља велико богатство, како у квалитету и старости садног материјала, тако и у разноликости врста, па га је потребно, што је могуће више, сачувати и заштитити у поступку нове изградње.

### **4.3. Постојеће стање и капацитети инфраструктуре**

#### **4.3.1. Саобраћај**

Подручје обухваћено овим планом налази се у јужном делу Новог Сада и омеђено је следећим улицама:

- Улицом Вензелосовом са северне стране,
- Темеринском и улицом Ђорђа Рајковића са западне стране,
- Гундулићевом и улицом Марка Миљанова са јужне стране и
- Улицом Филипа Вишњића са источне стране.

Улице Вензелосова, Темеринска и Марка Миљанова представљају део примарне саобраћајне мреже града преко којих се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје. Осим наведених саобраћајница, примарну мрежу чини и Доситејева улица као градска саобраћајница.

Посматран простор је веома приступачан, атрактиван, комунално опремљен и као такав генерише изворна кретања на саобраћајној мрежи.

У највећем делу овог подручја је само делимично изграђен део саобраћајних површина у пуном профилу улица (коловози, разделна острва, тротоари, паркинзи, бицикличке стазе и аутобуска стајалишта).

На овом простору паркирање је углавном решавано на парцелама породичних и вишепородичних објеката, и на јавним уличним паркинзима. На простору где су изграђени вишепородични објекти, уочљив је недостатак паркинг места за путничке аутомобиле. Овај проблем нарочито је изражен на делу простора обухваћеног овим планом где је реализација вишепородичног становања присутна у већој мери.

На простору у обухвату Плана не постоје изграђене бицикличке стазе, што је поред паркирања, један од највећих проблема који у саобраћајном смислу треба решити.

Простор у обухвату Плана добро је повезан линијама јавног градског и приградског превоза са осталим деловима града и приградских насеља преко поменуте примарне саобраћајне мреже улица.

#### **4.3.2. Водна инфраструктура**

Снабдевање водом решено је преко примарне и секундарне водоводне мреже која функционише у склопу водоводног система Града Новог Сада. Примарна водоводна мрежа профила Ø200 mm изграђена је дуж улица Ђорђа Рајковића и Марка Миљанова, док је секундарна мрежа изграђена у свим осталим улицама.

Постојећи водовод задовољава потребе за водом садашњих корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже. Проблем представља старост мреже.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода** решено је преко примарне и секундарне канализационе мреже која функционише у склопу канализационог система Града Новог Сада. Примарна канализациона мрежа реализована је у улицама Ђорђа Рајковића и Марка Миљанова, са профилима 2 x 200/180 cm, као и у Темеринској улици, профила Ø 110/60 cm.

Постојећа канализациона мрежа задовољава потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода тренутних корисника простора и представља добру основу за даљи развој мреже. Проблем представља старост мреже.

#### **4.3.3. Енергетска инфраструктура и електронске комуникације**

##### **Енергетска инфраструктура**

На подручју постоји изграђена електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа, као и мрежа електронских комуникација које задовољавају потребе садашњих корисника простора.

### **5. ОПШТИ ЦИЉЕВИ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

Општи циљеви израде Плана је успостављање општег оквира планирања, коришћења, уређења и заштите простора планског подручја, одвајање површина јавне намене од површина осталих намена, и дефинисање правила уређења и грађења за реализацију објеката у складу са планом утврђеним наменама земљишта.

Основ за разраду општих циљева су смернице плана генералне регулације. Друге смернице ће бити дефинисане на основу анализираних просторних, економских и друштвених капацитета које ће обезбедити континуитет досадашњих, и успостављање нових критеријама за одрживи развој подручја које ће бити обухваћено планом. Сагледаће се и сви други подаци од значаја за израду плана, посебно они које ће утврдити услови институција чије специфичне надлежности прописују посебан режим планирања простора.

### **6. КОНЦЕПТ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА**

Концепција уређења ће бити према карактеристичним урбанистичким целинама, условљена функционалним, просторно - морфолошким, историјско - амбијенталним, обликовним и другим карактеристикама које ће се одредити планом.

Приликом дефинисања планског решења биће узет у обзир степен до сада реализованог важећег планског решења, и начин реализације у пракси који делимично одступа од правила важећег плана детаљне регулације.

Приликом даље разраде концептуалног оквира, посебно ће се разрадити услови за уређење и изградњу површина јавних и осталих намена који ће бити потребни за издавање локацијске и грађевинске дозволе. На основу степена комуналне опремљености грађевинског земљишта по целинама или зонама, биће дефинисани услови за изградњу објеката јавне намене комуналне инфраструктуре и услови за њихово прикључење на инфраструктурне мреже. Такође ће бити узети у обзир услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и живота и здравља људи.

### **6.1. Концепт просторног развоја са предлогом намена површина**

Концепт развоја Подбаре се заснива на великом потенцијалу простора за реализацију квалитетног вишепородичног становања са пратећим јавним службама, на локацији која је добро саобраћајно повезана, у релативној близини старог градског језгра.

Концепт просторног развоја ће уважавати значајан степен реализације важећег плана, од постојећег породичног, у доминантно планирану намену вишепородичног становања средњих густина. Концепт ће се базирати на постојећим планским правилима уређења и грађења, уз неопходне измене и допуне како би се обезбедили хумани услови за живот, према савременим стандардима и просторним могућностима. У том циљу, важно је узети у обзир елементе градитељског наслеђа Подбаре и Алмашког краја.

Планске смернице ће посебно бити усмерене на услове реализације атрактивних зона планираних за линијски центар уз Темеринску и Венизелосову улицу које су, свака на свој начин, део главних градских саобраћајница и репрезентативних, условно, улазних праваца у град.

#### Линијски центар

Линијски центар уз Темеринску и Венизелосову улицу је у завршној фази реализације објектима спратности до По+П+4+Пк. Осим преовлађујуће намене вишепородичног становања, у оквиру линијског центра планираће се и пословни, пословно - стамбени (до 75% учешћа пословања) и стамбено - пословни објекти (до 25% учешћа пословања).

У оквиру дела линијског центра уз Венизелосову улицу, планираће се режијска саобраћајница, како би се обезбедила боља приступачност корисника, посебно приземним локалима.

### Општеградски центар

Општеградски центар је планиран уз Гундулићеву улицу, а карактерисаће га преовлађујућа намена вишепородичног становања са обавезним пословањем у зони приземља, и условно у осталим деловима објеката. Спратност објеката од П+3+Пк до П+4+Пк

### Култура и образовање

Намена културе и образовање ће се планирати на парцели број 9296 на којој се налази некадашња свилара у Косовској улици. Планом генералне регулације ова парцела је планирана за општеградски центар. Комплекс објеката је намењен високом образовању, односно делу Академије уметности у Новом Саду, и мањим делом, културном центру (Културна станица број 1 "Свилара") који ће функционисати као део пројекта "Нови Сад 2021 – Европска престоница културе". Планираће се спратност објеката П – П+2+Пк. Ова парцела је у зони просторне културно - историјске целине "Алмашки крај" у статусу претходне заштите, па ће се планирати у складу са условима и мишљењем службе заштите.

### Вишепородично становање великих густина до По+П+5+Пк

Вишепородично становање великих густина је, на основу Плана генералне регулације, планирано у деловима блокова уз Косовску улицу, према графичком приказу број 3. Иако су постојећи објекти спратности и до П+7(8), максимална планирана спратност за нову изградњу биће до Су+П+5+Пк, уз неопходно просторно уклапање са већ реализованим објектима.

### Вишепородично становање средњих густина По+П+2+Пк – По+П+4+Пк

Вишепородично становање средњих густина је преовлађујућа намена подручја које ће бити обухваћен Планом. Планирана спратност објеката је од По+П+2+Пк до По+П+4+Пк, а ново планско решење ће преиспитати и прецизирати правила уређења и грађења према неопходним урбанистичким нормативима, у складу са капацитетима сваке конкретне грађевинске парцеле. У оквиру ове намене, планираће се вишеспратна гаража спратности П+1 - П+2, капацитета од око 200 места, на површинама осталих намена, у блоку окруженом улицама Гундулићевом, Текелијиним, Беле њиве и Новом 1.

### Породично становање до По+П+1+Пк

Породично становање је планирано уз североисточни и југозападни обод подручја које ће бити обухваћено Планом. Планом ће се задржати постојећи објекти, уз могућност селективне замене објеката до максималне спратности до По+П+1+Пк, уз прецизно утврђивање правила уређења и грађења, односно норматива за паркирање возила.



### Предшколска установа

Предшколска установа ће се планирати на локацији некадашњег комплекса "Ниве" и "Напретка", у источном делу обухвата плана. Планираће се објекат ниже спратности, до П + Пк. Планом ће се размотрити правила уређења и грађења за потребе ове намене, и однос према наслеђеним структурама индустријског наслеђа некадашњих фабрика.

### Основна школа

Задржаће се постојећи објекти комплекса школе спратности од ВП до П+2. Комплекс је у претходном периоду проширен и надограђен према планским правилима.

Планом ће се проверити важећа, и утврдиће се нова правила обликовања и грађења које ће обезбедити даљи развој и квалитет намене и могућност достизања квалитативних стандарда за намену основне школе.

### Здравствена установа

Здравствена установа биће планирана у Улици Југ Богдана. Постојећи објекат не задовољава савремене стандарде и потребе становника Подбаре, и биће планиран за проширење и/или замену, према утврђеним правилима уређења и грађења.

### Пословање

Зона 1, у североисточном делу обухвата плана, планираће се за намену пословања, станицу за снабдевање горивом са пратећим делатностима, и друге.

Зона 2, у југоисточном делу плана, планираће се за различите намене пословања и комуналних услуга. Планираће се двојни режим - задржавање постојећих објеката, уз могућност реконструкције и могућност радикалне реконструкције читаве зоне.

У оквиру ове намене, биће утврђена правила уређења и грађења, у складу са начином и степеном постојеће реализације, уз могућност фазне реализације.

### Спортски парк

У североисточном делу плана планираће се спортски парк, намењен спорту, рекреацији и одмору.

## **6.2. Предлог површина јавне намене**

Предложено грађевинско подручје подељено је на површине јавних и површине осталих намена. Концептом плана предложене површине јавне намене су: улице, предшколске установе, основна школа, здравствена установа, култура и образовање, уређена јавна површина, спортски парк и мерно - регулациона станица.

### 6.3. Нумерички показатељи

#### Приближне површине јавних намена

Улице.....	12,55 ha
Предшколска установа.....	0,17 ha
Основна школа.....	0,68 ha
Здравствена установа.....	0,17 ha
Култура и образовање.....	0,36 ha
Уређена јавна површина.....	0,02 ha
Спортски парк.....	0,48 ha
Мерно - регуларна станица.....	0,005 ha

#### Приближне површине осталих намена

Породично становање.....	0,79 ha
Вишепородично становање средњих густина.....	8,70 ha
Вишепородично становање великих густина.....	0,87 ha
Општеградски и линијски центри.....	2,2 ha

**Укупна површина у обухвату плана.....27,00 ha**

### 6.4. Концепт уређења зелених површина

Концепт озелењавања је условљен специфичним начином уређења слободних површина на површинама јавне намене и површинама осталих намена по појединачним парцелама.

Дрвореди ће се формирати у односу на ширину и попречни профил улице, што ће условити одабир одговарајуће врсте дрвећа по висини, величини и облику крошње. Мање зелене површине, планираће се као хортикултурно уређени платои, у оквиру површина јавне намене саобраћајница (регулације улица).

Парцеле намењене за предшколске установе и основне школе одвојиће се зеленим заштитним појасом од околних садржаја. Зелени појас ће садржати и високу и ниску вегетацију. Спортски парк, иако мале површине, садржаће спортско рекреативне елементе и мања отворена игралишта укомпонована у зеленило.

У оквиру породичног становања, уређене групације дрвећа и шибља појединачних мањих вртова, допринеће укупном заједничком зеленом фонду Подбаре.

Уређење слободних површина стамбених објеката вишепородичног становања на парцели, у окружењу јавне блоковске површине, засниваће се на поставци високог пирамидалног или декоративног дрвећа уз јужне и западне фасаде и унутар блока.

У оквиру намене вишепородичног становања (стамбени, стамбено – пословни и пословно – стамбени објекти) планираће се обавезно озелењавање дворишних, неизграђених површина. За слободне површине дворишта, које се налазе изнад планираних сутеренских гаража, озелењавање се своди на композиције партерног типа у којима је главни елемент травњак који не захтева дебљи слој земље.

Зоне пословања ће се планирати на 25% од слободног дела парцеле, са обавезним зеленим заштитним појасом по ободу комплекса.

## **6.5. Предлог траса, коридора и капацитета инфраструктуре**

### **6.5.1. Концепт саобраћајне инфраструктуре**

Планирано решење саобраћајне мреже засниваће се на постојећој и планираној саобраћајној мрежи, потреби решавања кључних проблема које је проузроковао саобраћај у постојећем стању, развоју саобраћајне мреже планиране плановима вишег реда, а све у складу са развојем планираних садржаја на просторима у окружењу.

У плану ће се акценат дати на повећавању безбедности саобраћаја, решавању првенствено пешачких и бицикличких кретања, као и на решавању проблема паркирања.

Дефинисање садржаја попречног профила будућег изгледа улица на Подбари је такође један од приоритета израде плана.

### **6.5.2. Концепт водне инфраструктуре**

**Снабдевање водом** ће се ослањати на постојећи водоводни систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Планом ће се предвидети изградња примарне и секундарне водоводне мреже у свим постојећим и новопланираним улицама где то околна намена простора буде захтевала, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација".

**Одвођење отпадних и атмосферских вода** ће се ослањати на постојећи канализациони систем Града Новог Сада са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница. Планом ће се предвидети изградња примарне и секундарне канализационе мреже у свим постојећим и новопланираним улицама где то околна намена простора буде захтевала, а све у складу са условима Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација".

### **6.5.3. Концепт енергетске инфраструктуре и електронских комуникација**

**Снабдевање електричном енергијом** ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће изградњом прикључака од постојеће мреже или изградњом нових трансформаторских станица и пратеће електроенергетске мреже, као и мреже јавног осветљења.

Снабдевање електричном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних фотонапонских модула на кровним и фасадним површинама објеката.

**Снабдевање топлотном енергијом** ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета у вреловодној и гасоводној мрежи и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати снабдевање будућих садржаја које ће бити могуће проширењем постојеће вреловодне или гасоводне мреже (у мањој мери) и изградњом прикључака до објеката.

Снабдевање топлотном енергијом делом ће бити могуће и коришћењем обновљивих извора енергије – постављањем соларних колектора на кровним и фасадним површинама објеката за искоришћење сунчеве енергије или уградњом топлотних пумпи, вертикалних и хоризонталних сонди за искоришћење (хидро) геотермалне енергије.

**Електронска комуникациона инфраструктура** ће се базирати на искоришћењу постојећих капацитета и изградњи нових, у складу са будућим потребама. Планом ће се тачно дефинисати могућност изградње прикључака од постојеће мреже до будућих садржаја на подручју, као и изградња нове уличне мреже. Планом ће се такође дефинисати и услови за постављање уличних кабинета са телекомуникационом опремом, система за видео-надзор, антенских система електронских комуникација на објектима и сл.

### **6.6. Заштита и унапређење животне средине**

Услови и мере за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине утврдиће се на основу постојећег стања и потенцијалних утицаја планираних намена у обухвату плана.

На простору у обухвату плана, с обзиром на специфичност простора, близине прометних саобраћајница очекују се значајне емисије угљенмоноксида, угљоводоника и азотних оксида у ваздух.

Управо из тог разлога, посебну пажњу посветити решавању пешачких и бициклических кретања, као и проблема недостатка паркинг места на предметном простору, што ће допринети побољшању квалитета животне средине.

За објекте вишепородичног становања дефинисаће се мере заштите од аерозагађења и буке, с обзиром на чињеницу да се вишепородични објекти налазе у непосредној близини железничке пруге и уз прометне саобраћајнице (улице Венизелосову, Темеринску и Марка Миљанова).

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

Дуж саобраћајница, паркинг простора, унутар комплекса школе, предшколске установе, на парцелама породичног и вишепородичног становања, обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

Планираним активностима не уводе се садржаји који ће штетно деловати на природне и створене вредности.

## **7. ОЧЕКИВАНИ ЕФЕКТИ У ПОГЛЕДУ УНАПРЕЂЕЊА НАЧИНА КОРИШЋЕЊА ПРОСТОРА**

Планом детаљне регулације омогућиће се реализација плана, дефинисањем свих урбанистичких параметра за сваку од планираних намена, у складу са смерницама плана генералне регулације, карактеристикама просторног контекста подручја обухваћеног плана и свим посебним условима надлежних институција.

У одређеном обиму, дефинисаће се услови за очување објеката и простора за које важе услови заштите градитељског наслеђа.

Планом ће се такође утврдити сви параметри за реализацију, и услови за прикључке на мреже комуналне инфраструктуре.

Како је планом обухваћено подручје у процесу свеобухватне реконструкције, биће утврђена правила за одвајања површина јавних од површина осталих намена.