

1. УВОД

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта простора у окружењу Футошког парка према Улици Новосадског сајма у Новом Саду (у даљем тексту: Урбанистички пројекат) припада Катастарској општини Нови Сад I и заузима површину од 2,66 ha. Циљ израде Урбанистичког пројекта јесте усклађивање просторне организације предметне локације са будућом Стратегијом одрживог развоја Града Новог Сада, у смислу унапређивања конгресног туризма, а који представља једну од мера економског напретка Града Новог Сада.

1.1. Правни и плански основ

Правни основ за израду урбанистичког пројекта садржан је у члану 60. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије”, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) којим је утврђено да се урбанистички пројекат израђује када је то предвиђено планским документом за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације.

Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник Републике Србије”, број 32/19) утврђен је начин и поступак израде урбанистичког пројекта.

Плански основ за израду Урбанистичког пројекта јесте План генералне регулације новог градског центра са окружењем у Новом Саду („Службени лист Града Новог Сада”, бр. 39/11, 14/14, 8/16, 82/16, 50/17, 42/18, 22/19, 43/19, 24/21-др. план, 52/21-др. план, 16/22, 27/22, 64/23 и 35/24) (у даљем тексту: План генералне регулације) према ком је за предметно подручје обавезна разрада Урбанистичким пројектом. Према Плану генералне регулације овај простор се намењује за јавне саобраћајне површине и хотелски и пословни комплекс.

Урбанистичким пројектом се дефинише садржај комплекса, намена, положај и димензије објекта, партерно и хортикултурно уређење слободних површина комплекса, начин приступања и потребног простора за паркирање, као и услови за прикључење на инфраструктуру.

1.2. Извод из Плана генералне регулације

„Планирани хотелски и пословни комплекс и јавна саобраћајна површина

На простору на ком се налази Хотел „Парк“, од целих парцела бр. 7533, 7534, 7535, 7536 и делова парцела бр. 7530/1 и 7530/6, планира се формирање нове парцеле. Тако формирана парцела намењена је хотелском и пословном комплексу (површине осталих намена). Од делова парцела бр. 7530/1, 7530/5, 7530/6 и 7530/7 планира се формирање парцеле за јавну саобраћајну површину.

У зони која је одређена новопланираном парцелом (хотелски и пословни комплекс) осим реконструкције и доградње, могуће је и рушење постојећих, и изградња

три нове ламеле: две комерцијално-пословне и један хотел. Ламеле су повезане на нивоу подземне етаже. Грађевинске линије подземних и надземних делова објеката не морају да се поклапају, тј. подземна грађевинска линија може да се дефинише изван габарита надземних ламела. Независно од главних објеката, у северном делу комплекса могућа је изградња гараже. Број, како подземних тако и надземних етажа, се не ограничава. С тим у вези, могуће ју је изградити као надземни, подземни, или објекат који је интегрално дефинисан и надземним и подземним етажама (мешовита гаража). На крововима свих планираних објеката могуће је поставити фотонапонске панеле.

Грађевинске линије, у оквиру којих је могуће градити објекте дефинисане су графички. У оквиру грађевинских линија, дефинисане су зоне изградње главних објеката и гараже.

Објекат портирнице планира се у североисточном делу комплекса.

Мерно-регулациона гасна станица (МРС) се планира у југозападном делу, а Прикључно-разводно постројење (ПРП) у северозападном делу комплекса.

Позиције ових објеката биће дефинисане према условима надлежних институција и могуће их је, као и портирницу, позиционирати изван зоне која је дефинисана грађевинским линијама.

Максимална спратност објеката је до По+П+10.

У оквиру приземне етаже, која се планира са повишеном спратном висином, могуће је формирати галерију.

Максимални индекс заузетости објектима је 50% а максимални индекс изграђености износи 3. Заузетост подземним етажама је максимално 70%.

Могућа је фазна изградња објеката.

На нивоу партера, минимално је озелењено 25% површине парцеле, и то аутохтоним дрвећем и перенама. Мобилијар дефинисати кроз урбанистичко-техничку и пројектно-техничку документацију у складу са наменом и карактером простора.

Намена објеката дефинисана овим Планом јесте, када су две ламеле у питању, комерцијално пословање а трећа је намењена хотелу, који се планира са оптималним смештајним и конгресним капацитетима. У складу са будућом Стратегијом одрживог развоја Града Новог Сада, унапређење конгресног туризма представља једну од мера економског напретка Града Новог Сада.

У оквиру комерцијално-пословних објеката организовати делатности из домена канцеларијског пословања.

Колски приступ комплексу остварује се из Улице Новосадског сајма, са два постојећа прикључка. Са постојећег прикључка, преко новопланоране саобраћајнице, према комплексу, омогућити нове приступе комплексу на позицијама, које ће се дефинисати урбанистичким пројектом.

Паркирање за хотелски и пословни комплекс обезбедити у оквиру парцеле: подземно, на слободном делу парцеле и/или у оквиру вишетажне гараже. Урбанистичким пројектом тачно ће се дефинисати број паркинг-места и начин на који ће се она обезбедити. Од укупног броја паркинг места неопходно је одвојити минимално 90 паркинг места за јавно коришћење (за кориснике спортских садржаја у оквиру Спортског центра „Сајмиште“ али и за друге јавне садржаје). Ова паркинг места планирати на начин да буду лако доступна, јасно обележена, без препрека и постављања рампи.

У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање бициклова. Положај и капацитет дефинисати кроз урбанистичко-техничку документацију.

За реализацију простора пословног и хотелског комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Ради реализације планираних садржаја, неопходно је у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени лист Града Новог Сада“, бр. 135/04 и 36/09), покренути поступак процене утицаја на животну средину у циљу утврђивања могућих негативних утицаја и дефинисања мера заштите.“ .

„Јужно од Улице Новосадског сајма и источно од Комплекса базена спортског центра „Сајмиште“ планира се издвајање јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс од спортског центра „Сајмиште“. Ова улица планирана је у ширини од приближно 5,5 m у свом јужном делу, до приближно 10 m у северном делу. У средишњем делу, где се налази главни улаз у комплекс спортског центра, ширина појаса регулације ове улице је приближно 12,6 m. У оквиру регулације улице налази се коловоз ширине 5,5 m, а у западном делу тротоар ширине 2 m. Јужни део улице намењен је за колско-пешачки саобраћај. Из тог разлога, предвиђена је „Т“ окретница наспрам простора који је намењен противпожарном платоу у оквиру хотелског и пословног комплекса.

У оквиру новопланиране парцеле, а на месту постојећег паркинга, могућа је изградња вишетажне (подземне, надземне или мешовите) гараже и то у оквиру зоне изградње која је дефинисана графички. Део паркинга (минимално 90 паркинг места) у оквиру гараже мора остати у функцији јавног коришћења, што подразумева забрану постављања рампи и препрека којима се ограничава улазак и излазак на део паркинга који је намењен искључиво за јавно коришћење. Уколико се не планира објекат гараже, обавезно у оквиру паркинга обезбедити паркинг места у функцији јавног коришћења.

У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање бициклова. Положај и капацитет дефинисати кроз урбанистичко-техничку документацију.

Главни колски приступ комплексу хотела предвиђен је из Мичуринове улице са североисточне стране где је предвиђен приступни пут ширине 6 m (постојећа саобраћајница). Са западне стране приступ је обезбеђен преко новопланиране, јавне саобраћајнице која раздваја хотелски и пословни комплекс и Спортски центар „Сајмиште“.

„У оквиру планираног хотелског и пословног комплекса ће се изградити прикључно разводно постројење (ПРП) у северозападном делу. Од ПРП ће се изградити потребан број подземних 20 kV водова до трафо-станица које ће се налазити у оквиру планираних објеката, у подземном делу или приземљу објекта.“

„Не планира се веће проширење гасификационог система (осим до планираног хотелског и пословног комплекса где се у југозападном делу планира изградња мерно-регулационе гасне станице) из ког се снабдевају подручја око Улице Новосадског сајма (из мерно-регулационе станице (МРС) „Детелинара“) и западно од Кисачке улице (из МРС „Подбара“).“

„Услови прикључења на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.“

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

„Остале мере заштите простора (за планирани пословни и хотелски комплекс северно од Споменика природе „Футошки парк“)

Планирани пословни и хотелски комплекс се граничи са Спомеником природе „Стабло гинка код хотела „Парк“ у Новом Саду“ („Службени лист Града Новог Сада“, број 59/19), заштитном зоном Споменика природе „Футошки парк“ са западне стране и са Спомеником природе „Футошки парк“ (Одлука о заштити Споменика природе „Футошки парк“, „Службени лист Града Новог Сада“, број 18/06) са јужне стране.

Пејзажно-архитектонско и хортикултурно уређење хотелског и пословног комплекса спровести према следећим условима:

- очувано квалитетно зеленило са обухваћеног простора приликом израде техничке документације за хортикултурно уређење уклопити у пројектовано решење;
- сам избор биљних таксона за садњу треба да буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат хортикултурног уређења;
- 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;
- дати предност коришћењу аутохтоних биљака, уз употребу мањег процента егзотичних и других адекватних алохтоних врста;
- забрањује се нова садња инвазивних врста приликом хортикултурног уређења простора;
- сву нову инфраструктуру неопходну за објекте у обухвату измена и допуна Плана као и прикључке на инфраструктуру пројектовати са западне, северне и/или источне стране у односу на границу комплекса.

Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова у простору. У том смислу, хумусни слој земљишта, уклоњен током извођења радова, увек депоновати на означеном месту, сачувати и употребити у поступку санације, односно спровођења инжењерско-биолошких мера стабилизације тла, као и уређења терена након изведених радова.“

1.3. Документација од значаја

Документацију од значаја за израду Урбанистичког пројекта представља Студија заштите Споменика природе „Футошки парк“ у којој су дефинисане границе Споменика природе „Футошки парк“, и његове заштитне зоне, као и сви услови и мере заштите природе.

1.4. Опис границе урбанистичког пројекта

Грађевинско подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се у катастарској општини Нови Сад I, унутар описане границе.

Граница грађевинског подручја дефинисана је координатама преломних тачака од броја 1 до броја 27. Од тачке број 26 до тачке број 27, у правцу севера, граница прати постојећу ограду (на парцелама бр. 7530/7 и 7530/5) и источну линију објеката (на парцели број 7530/5).

КООРДИНАТЕ ТАЧАКА		
Број	Y [m]	X [m]
1	7408268.68	5012845.66
2	7408286.51	5012847.90
3	7408286.94	5012821.54
4	7408287.06	5012799.36
5	7408385.82	5012801.27
6	7408386.24	5012741.56
7	7408409.42	5012741.85
8	7408409.50	5012725.60
9	7408388.77	5012725.50
10	7408387.35	5012725.38
11	7408384.67	5012724.40
12	7408382.49	5012722.57
13	7408381.06	5012720.10
14	7408380.57	5012717.30
15	7408381.07	5012714.48
16	7408382.51	5012712.00
17	7408384.72	5012710.17
18	7408387.42	5012709.21
19	7408388.85	5012709.10
20	7408409.58	5012709.20
21	7408409.85	5012654.17
22	7408387.68	5012652.28
23	7408388.58	5012578.16
24	7408272.68	5012570.46

25	7408280.35	5012578.27
26	7408280.35	5012578.52
27	7408268.82	5012844.56

Површина обухваћена урбанистичким пројектом је 2,66 ha.

2. ПРИКАЗ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

2.1. Опис локације – постојеће стање

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта налази се на углу улица Новосадског сајма и хајдук Вељкове: северно од СП „Футошки парк“, западно од Мичуринове улице и источно од Јужног дела Спортског центра „Сајмиште“.

У обухвату простора који је предмет Урбанистичког пројекта, налази се постојећи Хотел „Парк“, са околином, која се налази изван зоне за коју је утврђен режим заштите III степена Споменика природе „Футошки парк“ и његове заштитне зоне.

Постојећи Хотел „Парк“ у оквиру својих капацитета садржи објекте укупне БРПП=24.575 m². То су: Ексклузив (Су+П+6) и Елегант ламела (Су+П+8). У разуђеном габариту, анексни делови (Су+П+1) обједињују поменуте ламеле.

Терен у обухвату Урбанистичког пројекта је раван и на просечној коти од 79,00 m.

2.2. Намена и карактер простора

Простор који је предмет Урбанистичког пројекта, према Плану генералне регулације намењен је за површину јавне намене - саобраћајну површину и за површине осталих намена: хотелски и пословни комплекс - „Trinity park“.

У оквиру зоне која је одређена новоформираном парцелом (комплексом) „Trinity park“ планира се рушење постојећих, и изградња три нове ламеле: две комерцијално-пословне и један хотел. Ламеле су повезане подземном етажом.

Колски приступ комплексу остварује се на 2 места: из Улице новосадског сајма – постојећи прикључци.

Локација се наслања на СП „Футошки парк“ са јужне, и делом са источне стране. У непосредној близини главног улаза у хотел, а изван обухвата Урбанистичког пројекта, налази се стабло гинка које је заштићено као споменик природе.

У циљу изградње новог објекта Ц, и промене партерног решења, неопходно је посећи изван број стабала. То ће се компензовати садњом новог дрвећа – број нових стабала већи је за 20% од броја посечених стабала.

Комплекс ће садржати 3 главна објекта (А, Б и Ц), који ће бити повезани на нивоу подрумске етаже. Главни објекти су:

- (1) Хотел – **објекат А**, спратности По+П+Г+10;
- (2) Пословање – **објекат Б**, спратности По+П+10 и
- (3) Пословање – **објекат Ц**, спратности По+П+10
- (* Подземна етажа – један ниво - **објекат Г**,

Осим главних објеката на комплексу се планирају и:

(4) Портирница - **објекат Д**, спратности П

(5) Надземна гаража - **објекат Е**, спратности П+2 и

(*) Мерно – регулациона станица (**МРС**) и прикључно-разводно постројење (**ПРП**).

2.3. Услови за уређење комплекса и изградњу објеката

Хотелски и пословни комплекс - Trinity park

Концепцију решења овог комплекса чини изградња 3 главна објекта, од којих су два намењена пословању, а један хотелу.

Парцелација

Планира се формирање парцеле хотелског и пословног комплекса (површина осталих намена) укупне површине $P = 23.962 \text{ m}^2$.

Услов за реализацију свих садржаја на новопланираној парцели јесте рушење постојећих објеката, који не задовољавају савремене стандарде и прописе, као ни функционалне потребе за планиране намене.

На графичком приказу број 3 „Пројекат парцелације са аналитичко - геодетским елементима“ приказан је начин формирања нове парцеле.

Регулациона линија

Планирана регулациона линија поклапа се, са свих страна, са границом планиране парцеле комплекса.

Грађевинске линије

Грађевинске линије дефинисане су, са западне и источне стране комплекса на 5 m од регулационе линије. Док је грађевинска линија према зони Футошког парка дефинисана на 25 m. Удаљеност грађевинске линије од северне регулационе линије графички је дефинисана на цртежу број 4 „Ситуациони приказ урбанистичког решења, саобраћаја, регулације и нивелације“. Подземна грађевинска линија, представљена на истом графичком приказу, дефинише објекте испод коте терена.

Главни улаз у хотел је у приземљу, са северне стране, у пословни објекат Б је такође са северне стране. Улаз у пословни објекат Ц је са западне стране.

Подземној гаражи се приступа преко једне двосмерне рампе са северне стране објекта Б, којима се приступа преко саобраћајнице из Улице новосадског сајма. У оквиру утврђене подземне грађевинске линије, обезбеђено је 194 паркинг места и простор за помоћне и техничке просторије.

Приступ помоћним и техничким просторијама обезбеђен је са јужне стране комплекса, преко полукружне рампе која се у подземној етажи завршава сервисним двориштем. Трансформаторске станице и део техничких и машинских просторија имају приступ са овог дворишта.

МРС се планира у југозападном делу комплекса а ПРП у севрозападном делу комплекса. Портирница се планира на североисточном улазу у комплекс.

Позиције ових објеката биће дефинисане према условима надлежних институција и могуће их је, као и портирницу, позиционирати изван зоне која је дефинисана грађевинским линијама.

Простор између објеката интегрише се простором зеленила и тротоара у широку зону уређене површине намењене за приступ садржајима у приземљу, и хотела и пословних објеката.

У оквиру њега, дефинисани су платои за противпожарна возила као и правци (противпожарни путеви) према њима.

Платои на којима ће бити постављени надземни контејнери за евакуацију отпада (за пословне објекте) приказани су графички, док се контејнери за потребе хотела налазе у оквиру сервисног дворишта.

Минимално 25% површине парцеле је озелењено, и то аутохтоним дрвећем и перенама. Део травнатих површина, који се поклапа са трасом противпожарног пута, ојачан је ПВЦ растером.

Оставља се могућност да се, кроз даљу разраду техничке документације, проценат зелених површина повећа на рачун пешачких стаза и платоа. Ово подразумева да су могућа мања одступања од планираног партерног уређења.

Равни кровови пројектовани су као екстензивни кровни вртови.

На тераси, којој се приступа са првог спрата, пројектовани су отворени базени и отвоерене баште са помоћним и пратећим садржајима. Део ове терасе су површине са партерним елементима озелењавања (екстензивни зелени непроходни кров).

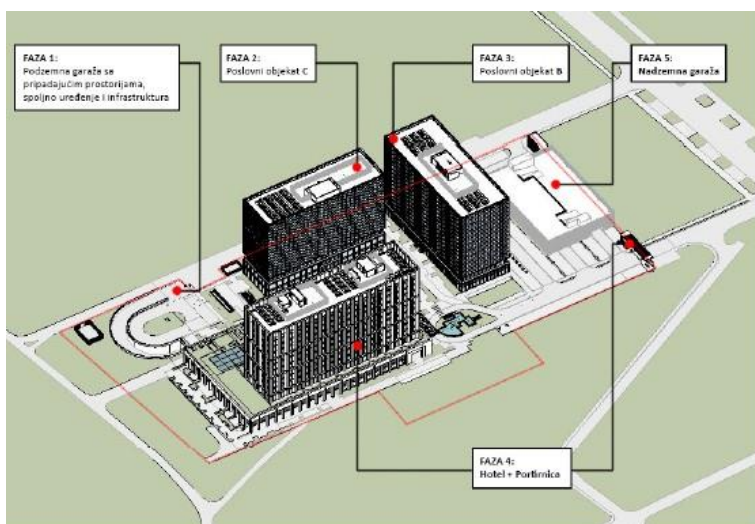
Врсте и начин уређења свих зелених површина дати су у одељку 2.4. Начин уређења слободних и зелених површина.

Не планира се ограђивање комплекса.

Комплекс је могуће реализовати фазно, у складу са Чланом 137. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 – др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Комплекс ће се реализовати у пет фаза.

Услов за реализацију надземних ламела и прва фаза, јесте изградња подрумске етаже Г и објекат ПРП-а. Редослед извођења осталих фаза, након прве, није обавезујућ. Свака фаза представља засебну функционалну целину и обезбеђује одговарајуће саобраћајне површине и прикључке за несметано функционисање изграђеног сегмента.



2.4. Начин уређења слободних и зелених површина

У обухвату простора који је предмет Урбанистичког пројекта, налази се постојећи Хотел „Парк“, са околином, који се налази изван зоне за коју је утврђен режим заштите III степена Споменика природе „Футошки парк“.

Хотелски и пословни комплекс „Trinity park“

У оквиру предметне парцеле чија је површина 23.962,0 m², око хотелских и пословних објекта предвиђена је укупна површина под зеленилом на партеру 5.991 m² (25% од укупне површине парцеле). У ову квадратуру улазе површине које су у нивоу приземља у директном контакту са постојећим тлом, као и површине озелењених жардињера изнад плоче подземне гараже у оквиру унутрашњег платоа између ламела. Поред наведеног, предвиђено је и 1.724 m² зелених површина на тераси 1. спрата. Део травнатих површина (урачунат у биланс зелених површина), који се поклапа са трасом противпожарног пута, ојачан је ПВЦ растером.



Пластични растер са ојачаним зидом

У оквиру зелених површина у приземљу издвајају се:

- Површине формиране у оквиру слободних површина у директном контакту са постојећим тлом ободно распоређених око новопроекттованих објеката,
- Површине жардињера формиране изнад плоче гараже.

Пејзежно-архитектонско уређење партера планирано је формирањем геометријских облика које прате растер форму.

Над кровном плочом подземне гараже зелене површине су предвиђене у бетонским жардињерама, и формирају се постављањем слојева зеленог крова и то:

- Вегетација: високе, средње и ниске категорије зеленила (у зависности од висине жардињере),
- Специјализовани, хранљиви, олакшани супстрат за зелене кровове чија је основна дебљина насипања од 0,60 m, док се на позицијама садње и високе вегетације додатно насипа у слоју од 1 m до 1,5 m. Хранљиви супстрат са високим капацитетом за складиштење воде и добрих дренажних својстава,
- Геотекстил 130 g/m² – филтерска функција,

- Дренажно-акумулациони панели дебљине $d=6$ cm. Има улогу складиштења воде, омогућава брз отицај вишка воде, спречава акумулацију на крововима,
- Експандирани материјал типа „Лиопор“ или сл. за испуну дренажно-акумулационог саћа,
- Геотекстил – 300 g/m^2 заштитна функција,
- Противкоренска фолија (ако је хидроизолација испод не поседује).

Приликом уградње, предвиђено је да супстрат буде 3-5 cm испод врха крова, како би вода имала времена да се оцеди, да би се спречило испирање супстрата у кишном периоду.

Од вегетације у оквиру ових жардињера предвиђена је садња нижег и средњег листопадног и зимзеленог дрвећа различитих форми и жбуња у комбинацији са украсним травама и полеглим перенама и покривачима тла између. У оквиру ободних делова предметне површине предвиђено је формирање травњака.

На кровним етажама објеката хотелског и пословног комплекса формира се екстензивни зелени кров, са свим неопходним слојевима. У оквиру ових површина, предвиђена је садња седума.

Врсте и тачна спецификација садног материјала утврдиће се кроз даљу пројектну документацију.

Планиране паркинг просторе у оквиру хотелског и пословног комплекса прате дрвореди од високе лишћарске вегетације. Позиције стабала усклађене су са подземним инфраструктурним коридорима и условима свих надлежних предузећа. Дрвеће се сади на међусобном растојању од 8-10 m.

Пре почетка извођења било које врсте радова инвеститор се обавезује да обавести надлежне службе ЈКП „Градско зеленило“ Нови Сад, Сектор за пројектовање, подизање, одржавање и производњу зеленила.

Приликом извођења радова није дозвољено нагомилавање грађевинског материјала и/или шута поред стабала.

Врсте биљака за озелењавање овог дела простора у обухвату Урбанистичког пројекта усклађене су са ословима надлежних предузећа и Покрајинског завода за заштиту природе и наведене су у Идејном решењу које је саставни део овог Урбанистичког пројекта.

Општи услови за уређење простора у обухвату Урбанистичког пројекта

Избор врста за озелењавање комплетног простора у обухвату Урбанистичког пројекта је у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом да би се остварио максималан ефекат озелењавања. Приликом избора биљних врста водило се рачуна да то не буду инвазивне врсте: јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lucium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynouriasyn. Faloppajaponica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumilla*).

Комбиновано је 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. Предност је дата садњи аутохтоних врста биљака.

Приликом извођења радова неопходно је:

- хумусни слој земљишта, уклоњен током извођења радова, увек депоновати на означеном месту, сачувати и употребити у поступку санације, односно спровођења инжењерско-биолошких мера стабилизације тла, као и уређења терена након изведених радова;
- Стабла у близини градилишта обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме и инсталација.

Начин озелењавања простора у обухвату урбанистичког пројекта приказан је на графичком приказу број 5 „Приказ основе крова са партерним уређењем“.

2.5. Нумерички показатељи

Укупна површина обухваћена Урбанистичким пројектом износи 2,66 ha.

Површине јавне намене (саобраћајница) обухватају 0,27 m² док површине осталих намена (Хотелски и пословни комплекс) заузимају површину од 2,39 m².

2.5.1. Преглед површина и нумерички показатељи у оквиру Урбанистичког пројекта

	Површина (m ²)	Процент (%)
I- ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	2.660	9,99
II- ПОВРШИНЕ ОСТАЛИХ НАМЕНА		
ХОТЕЛСКИ И ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС	23.962	90,01
УКУПНО I+II:	26.622	100

2.5.2. Преглед површина и нумерички показатељи за Хотелски и пословни комплекс

ХОТЕЛСКИ И ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС	Површина (m ²)	Процент (%)
I - ОБЈЕКТИ		
А - ХОТЕЛ	4.745	19,60
Б – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	1.451	5,86
Ц – ПОСЛОВНИ ОБЈЕКАТ	1.136	4,56
Д - ПОРТИРНИЦА	15	0,07
Е – НАДЗЕМНА ГАРАЖА	1.606	6,70
МРС	81	0,33
ПРП	44	0,19
ОБЈЕКТИ УКУПНО:	9.077	38
II - ОЗЕЛЕЊЕНЕ ПОВРШИНЕ У КОМПЛЕКСУ	5.991	25

III - ВОДЕНЕ ПОВРШИНЕ - ФОНТАНЕ НА НИВОУ ПАРТЕРА	187	0,78
IV - ПЕШАЧКЕ СТАЗЕ И ПОПЛОЧАНЕ ПОВРШИНЕ	1.121	4,68
V – ПЛАТОИ ЗА ОДЛАГАЊЕ ОТПАДА	92	0,36
VI - ИНТЕРНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ И ПАРКИНГ ПРОСТОРИ	5.722	23,86
VII - КОЛОВОЗ И ПЛАТОИ – РЕЖИМ ПП ПУТ	1.753	7,32
УКУПНО II + III+IV+V+VI:	14.866	62
УКУПНО I + II + III+IV+V+VI:	23.962	100

2.5.3. Остварени капацитети и урбанистички показатељи у оквиру комплекса

У табели су приказани упоредни урбанистички параметри који су остварени Урбанистичким пројектом, у односу на оне који се дефинисани у Плану генералне регулације.

ХОТЕЛСКИ И ПОСЛОВНИ КОМПЛЕКС	ПГР	УП
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ	до 50%	38%
ИНДЕКС ИЗГРАЂЕНОСТИ	3	2,27
ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ПОДЗЕМНОМ ЕТАЖОМ	до 70%	53,18
СПРАТНОСТ	По+П+10*	од По+П+10 до По+П+Г+10*
УРЕЂЕНЕ ЗЕЛЕНЕ И СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ	25%	25%

*у тексту Плана генералне регулације дата је могућност формирања галеријског простора у оквиру приземне етаже, која је повећане спратне висине

Показатељи на ХОТЕЛСКОМ И ПОСЛОВНОМ КОМПЛЕКСУ

Површина парцеле.....	23.962 m ²
Површина приземља (А+Б+Ц+Д+Е).....	9.077 m ²
Површина (свих надземних етажа А+Б+Ц+Д+Е) - БРГП.....	54.444 m ²
Индекс заузетости	38%
Индекс изграђености	2,27
Површина подземне етаже.....	12.743 m ²
Индекс заузетости подземном етажом.....	53,18%
Зелене површине (партер)	5.991 m ²
Укупно у процентима - зелене површине	25%
Зелене површине (подијум 1. спрата).....	1.724 m ²
Укупно - зелене површине.....	7.715 m ²
Отворени базени (подијум првог спрата).....	349 m ²
Број паркинг места у подземној гаражи	194
Број паркинг места надземно	120
Број паркинг места у надземној гаражи	173
Укупан број паркинг места.....	489

2.6. Технички опис објеката са освртом на идејно решење

Идејно решење за Хотелски и пословни комплекс, на захтев „Trinity park“ д.о.о., израдио је **D.A. dizajn arhitektura**, Гандијева 169, 11070 Нови Београд.

УВОД

За хотелски и пословни комплекс „Trinity park“, Новосадског сајма 35, Нови Сад,, парцеле бр. 7534, део 7530/1, део 7530/6, 7533, 7535 и 7536, К.О. Нови Сад I, пројектна документација је урађена на основу следеће документације:

- Плана генералне регулације;
- Пројектног задатка инвеститора;
- Техничким стандардима које је дефинисао хотелски оператер и
- Важеће законске регулативе релевантне за ову врсту објеката и документације.

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

Постојећи објекти укупне БРГП 24.574,92 m² су:

- Ексклузив ламела спратности Су+П+6
- Елегант ламела спратности Су+П+8
- Анексни делови: везни хол спратности Су+П+1, ресторан спратности Су+П, бал сала спратности Су+П (у разуђеном габариту обједињују поменуте ламеле).

Објекти су грађени фазно, у скелетном и комбинованом, скелетно-масивном систему. Конструктивни склоп објекта чине АБ ситно-ребрасте таванице са којих се оптерећење преноси на АБ стубове и зидове, а потом темеље. Темљеи Елегант крила су од армираног бетона, а Ексклузив крила и Анекса од набијеног бетона и опеке.

Чисте висине простора су: у сутерену од 2,7 до 2,8 m, у приземљу од 3,8 до 5,3 m, на спратовима од 2,2 до 2,6 m.

ПЛАНИРАНЕ ИНТЕРВЕНЦИЈЕ

Постојећи објекти не задовољавају савремене стандарде и прописе, као ни функционалне потребе за смештај планираних намена. Постојећа конструкција није пројектована према савременим прописима и не испуњава основне принципе безбедности. Рушење постојећих објеката укупне БРГП=24.574,92 m², предвиђено је Пројектом рушења. На месту постојећих објеката, пројектовани су објекти сличних габарита.

КОНТЕКСТ

Локација се налази на територији Новог Сада, површине 23.932 m², на парцелама бр.. 7534, део 7530/1, део 7530/6, 7533, 7535 и 7536 - К.О. Нови Сад I. Терен је раван – просечна кота 79.00 m. Колски приступ комплексу остварује се на 2 места: из Улице новосадског сајма – постојећи прикључци.

Објекат је на удаљењу око 110 m од Улице новосадског сајма, са северне стране. Задржава се постојећи паркинг северно од објекта. Са западне стране објекта је Спортско-

рекреативни центар, на удаљењу око 50 m. Са источне стране је блок породичних кућа, на удаљењу око 75 m. Са јужне стране објекта је вишепородична вила на удаљењу око 100 m. Локација се наслања на Споменик природе „Футошки парк“ са јужне стране и делом са источне стране. У непосредној близини главног улаза у хотел, налази се стабло гинка које је заштићено као споменик природе. У циљу изградње новог објекта Ц и промене партерног решења, неопходно је посећи изванредан број стабала. То ће се компензовати садњом новог дрвећа – број нових стабала већи је за 20% од броја посечених стабала.

ФУНКЦИОНАЛНА ОРГАНИЗАЦИЈА

Планирани садржаји:

- (1) Хотел – **објекат А**, спратности По+П+Г+10;
- (2) Пословање – **објекат Б**, спратности По+П+10;
- (3) Пословање – **објекат Ц**, спратности По+П+10 и
- (*) Подземна етажа – један ниво - **објекат Г**.

Осим главних објеката на комплексу се планирају и:

- (4) Портирница - **објекат Д**, спратности П;
- (5) Надземна гаража - **објекат Е**, спратности П+2 и
- (*) Мерно – регулациона станица (МРС) и прикључно-разводно постројење (ПРП).

Планирани су и:

- отворени паркинзи уз саобраћајнице и
- уређене озелењене површине.

Колске саобраћајнице за опслуживање комплекса су формиране по ободу локације, чиме је омогућено да унутрашњост комплекса буде намењена пешацима. Партерним уређењем омогућено је несметано кретање унутар локације ПП возилима у ванредним случајевима. У подземну гаражу се улази преко две двосмерне рампе са северне стране објекта, којима се приступа преко саобраћајнице из Улице новосадског сајма. Капацитет гараже је 194 паркинг места. Главни улаз у хотел је у приземљу са северне стране, где је формирана и drop-off зона. Улаз у објекат Б је са северне стране, где је формирана и drop-off зона. Улаз у објекат Ц и његова drop-off зона су са западне стране.

(1) Хотел – објекат А спратности По+П+Г+10

Ниво приземља објекта је на коти +/- 0.00/ +79,00 m. У приземљу се налазе јавни простори неопходни за функционисање хотела:

- Улазни лоби са рецепцијом,
- Кафе Бар,
- Два ресторана,
- Сале за конференције,
- Сале за свечаности.

Поред поменутих просторија у приземљу се налазе и две кухиње које опслужују оба ресторана и конференс блок, као и низ помоћних и техничких просторија. На галерији су пројектоване техничке просторије и административни блок за запослене хотела.

На галерији је пројектован административни блок за запослене хотела.

На првом спрату хотела пројектован је wellness и спа центар који се састоји од следећих целина:

- Спа лоби,
- Собе за третмане,
- Теретана,
- Затворени базен,
- Хидротерапијски блок,
- Простори за одмор и релаксацију,
- Радионице за децу,
- Помоћне и техничке просторије
- Кухиња.

Са првог спрата омогућен је излаз на башту (подијум), која се налази на истом спрату. На тераси су пројектовани отворени базени са погледом на парк, и отворене баште на којима се планирају различите манифестације, са помоћним и пратећим садржајима. Део терасе првог спрата је зелени непроходан кров.

Укупан број свих соба у хотелу је 245.

У подруму хотела су пројектовани следећи садржаји хотела:

- Сервисно двориште
- Пријем и складиштење робе
- Главна кухиња
- Перионице веша
- Техничке просторије
- Свлачионице и тоалети за запослене
- Простори за запослене.

Вертикална комуникација унутар објекта предвиђена је преко два језгра са степеништем и лифтовима. Пети лифт је мањег капацитета и иде од подрума до приземља.

Сервисно језгро је опремљено са 3 лифта.

Сва степеништа су минималних ширина крака 125 cm.

Хотел има више улаза са свих страна. На северној фасади се налази главни улаз за госте. Улаз са запослене је на западној фасади, са терена и води ка подруму. Конференс блок има засебан улаз на западној фасади. Сви ресторани имају засебне улазе из Парка.

2) Пословање – објект Б спратности По+П+10

Ниво приземља објекта је на коти +/- 0.00/ +79,00 m. У приземљу и на свим осталим етажама се налазе пословни простори.

Све етаже су пројектоване тако да постоји могућност поделе на 2 независна корисника. Вертикална комуникација унутар објекта предвиђена је преко језгра са степеништем и лифтовима. Језгро је опремљено са 3 лифта.

Степениште је одговарајуће ширине крака 215 cm према ПП прописима. Степениште излази на раван кров, где је обезбеђен интервентни излаз.

Објекат има 2 улаза, главни улаз је на северној фасади, ка Улици новосадског сајма. Други улаз је на јужној фасади ка унутрашњем парку. Објекат је вертикалном везом повезан са подземном гаражом.

Објекат спада у високе објекте према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара.

(3) Пословање – објекат Ц спратности По+П+10

Ниво приземља објекта је на коти +/- 0.00/ +79,00 m. У приземљу и на свим осталим етажама се налазе пословни простори.

Све етаже су пројектоване тако да постоји могућност поделе на 2 независна корисника. Вертикална комуникација унутар објеката предвиђена је преко језгра са степеништем и лифтовима. Језгро је опремљено са 3 лифта.

Степениште излази на раван кров, где је обезбеђен интервентни излаз.

Објекат има 2 улаза, главни улаз је на северној фасади, ка Новосадског сајма. Други улаз је на јужној фасади ка унутрашњем парку. Објекат је вертикалном везом повезан са подземном гаражом.

Објекат спада у високе објекте према Правилнику о техничким нормативима за заштиту високих објеката од пожара.

(3) Портирница – објекат Д спратности П

Ниво приземља објекта је на коти +/- 0.00/ +79,00 m. Улаз у објекат је са јужне стране, где се налази и тоалет.

(4) Надземна гаража – објекат Е спратности П+2

Ниво приземља објекта је на коти +/- 0.00/ +79,00 m. Улаз у објекат је са западне стране. Капацитет гараже је 173 паркинг места која су смештена на 6 полунивоа.

ОБЛИКОВАЊЕ И МАТЕРИЈАЛИЗАЦИЈА

Објекти су постављени поштујући задата удаљења унутар парцеле, као и према околним суседима, као и правилном орјентацијом у односу на стране света.

Висине венца планираних објеката:

- 48,12 m (објекат А),
- 42,90 m (објекат Б),
- 42,90 m (објекат Ц),
- 3,20 m (објекат Д) и
- 10,61 m (објект Е).

У обликовању објеката издвајају се 2 основна типа објекта:

Објекат А – Хотел, као носилац комплекса има доминатну масу и обликовање, истиче се вертикалношћу и елеганцијом, доминира у простору.

Објекти Б, Ц – Пословање, као недоминантна намена, одликује се ненаметљивошћу, транспарентношћу. Сви објекти су уједначених висина. Главни фасадни елементи су: -

масивни скелет обложен каменом са доминантном колонадом у приземљу за објекат А - транспарентни стаклени кубуси за пословне објекте.

Обликовање и материјализација фасада свих објеката у комплексу има за циљ уклапање у контекст Футошког парка, ненаметљивост и неугрожавање затеченог природног наслеђа. Унутрашња материјализација хотела биће дефинисана пројектом ентеријера. Планирани су природни и топли материјали и палета тонова који ће допринети луксузу хотела.

Конструкција

Основни конструктивни систем објекта је скелетни од армираног бетона. Систем је у целости пројектован као ливен на лицу места, а формирају га армиранобетонски стубови и зидови на које се ослањају греде и међуспратна конструкција. Стубови су квадратног и/или правоугаоног облика. Поред стубова носећу вертикалну конструкцију чине и АБ зидови који иду целом висином објекта. Ови зидови се у основи углавном налазе у деловима објекта где су смештена степенишна и лифтовска језгра, као и одређен број независних зидова који су углавном у фасадама. Међуспратна и кровна конструкција је предвиђена као АБ монолитна плоча са гредама. Дебљине таваница се крећу од минималних 20 cm, па до максималних 25 cm, у зонама великих растера и оптерећења.

Гредни носачи су класични армирано бетонски елементи ливени на лицу места са димензијама које су проистекле из потребе задовољења деформацијских и статичких услова. Димензије греда у објектима се крећу од минималних ширина од 20 cm па до максималних 60 cm у зони подијума, а висине греда се крећу око 60 cm по спратовима, док су греде са којих полазе стубови већих висина до мах. 120 cm

САОБРАЋАЈНО РЕШЕЊЕ

Приступ отвореном паркингу је из Улице Новосадског Сајма. У унутрашњости комплекса није предвиђено кретање возила осим интервентних чији је приступ предвиђен из Улице Новосадског сајма као и из новопланиране улице.

Омогућено је кружно или Т кретање интервентних возила како у унутрашњости блока тако и са спољашње стране комплекса око свих објеката. У унутрашњости блока формирана је кружна траса ширине 3,5 m са платоима ширине 5,5 m, без препрека, којом је омогућено кретање противпожарног возила и возила хитне помоћи. У нивоу партера, у унутрашњости комплекса је уређен парковски простор са зеленим површинама и поплочаним пешачким стазама и платоима, који представља проширење и логични наставак Футошког парка.

Паркирање и гаража

Паркирање у оквиру комплекса решено је са по једном надземном и подземном гаражом, и на отвореним паркинг површинама уз интерне саобраћајнице формиране управно на Улицу новосадског сајма. Колски прилаз подземној гаражи омогућен је из Улице новосадског сајма преко интерне саобраћајнице која води на наткривену рампу нагиба 15% и ширине 6,5 m (улаз и излаз). Контрола колског улаза у гаражу на приземљу остварена је преко подизних рампи/ баријера.

Укупан број паркинг места у гаражи је 194 ПМ, на партеру 122 ПМ, у надземној гаражи 173 ПМ, што укупно представља 489 ПМ. Од тога је 5% намењено местима за паркирање особа са инвалидитетом (25 ПМ), а са пуњачима 12 ПМ.

Паркинг места за јавно коришћење (90 ПМ), биће обезбеђена у фази 5.

У подземној гаражи пројектоване су техничке просторије, помоћне просторије и просторије за одржавање гараже и комплекса, као и вертикалне комуникације за кориснике. Комуникација између етажа остварује се лифтовима за сваки објекат. Поред лифтова комуникација унутар гараже је могућа и степеницама за евакуацију.

СПОЉНО УРЕЂЕЊЕ

Саобраћајна мрежа остаје на нивоу спољног омотача блока, изузев две саобраћајнице за прилаз објектима, док се унутар комплекса формирају искључиво пешачке променаде које кроз своју димензионалност остављају могућност приступа доставним и ПП возилима. Партерно уређење је формирано у геометријским облицима. Урбанистички елементи и зелени појас формирају јасну артикулација која нас позива у сам комплекс и представља интегрални део Футошког парка. Комплекс живи током целог дана, неvezано за функционисање објеката. У унутрашњости комплекса слободне и зелене површине у оквиру комплекса функционално су рашчлањене према начину коришћења у 3 целине:

1) Парк – целина обухвата наставак Футошког парка, високо зеленило и променаду зеленила уз пешачке стазе.

2) Терасе у приземљу

Простор је уређен као шеталишна/парковска зона са променадом зеленила и високог дрвећа у осовини, уз просторне акценте високе естетске вредности. Већина зеленила је у дирекном контакту са земљом.

Планираним решењем предвиђена је укупна површина под зеленилом (на нивоу партера) од 5.991 m² и 1.724 m² површина под зеленилом на тераси првог спрата.

Комплекс је повучен око 102 m у односу на Улицу новосадског сајма. Растојање између регулационе и грађевинске линије ка бочним странама је 5 m, а ка зони Футошког парка је 25 m. У оквиру задатих зона грађења, дефинисани су габарити објекта различите спратности, који заузимају укупно 38% површине парцеле.

Подземна грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом само у једном сегменту, и то са западне стране комплекса, и у оквиру ње је планирана изградња гараже, подрумских и техничких просторија (обухвата укупно 53% површине предметне парцеле).

Висинска регулација

Објекти су постављени поштујући задата удаљења између објеката унутар парцеле, према околним суседима као и правилном орјентацијом у односу на стране света. Растојање између објеката на истој грађевинској парцели у блоку износи мин. 12 m. Растојање објеката од бочних граница парцеле износи мин. 6,5 m, а од задње границе парцеле износи 25 m.

Нивелација

Постојећи терен је раван са минималним одступањима. Највиша је кота југозападног дела парцеле која износи 79.50 m, одакле постепено пада ја северу и истоку до 78.50 m.

Највећи нагиб постојећег терена не прелази 1%. У оквиру комплекса дефинисана кота $\pm 0.00 = 79.00$.

ЕВАКУАЦИЈА ОТПАДА

За одлагање отпада пројектовани су надземни контејнери запремине 1,100 l. Контејнери за хотел се налазе у оквиру сервисног дворишта. Доношење и одношење смећа је планирано возилом преко завојите рампе са западне стране комплекса. У оквиру хотела се обавља рециклажа смећа. Контејнери за пословне објекте су распоређени у групацијама дуж сервисне саобраћајнице на западу локације.

ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА

Највећа висина објекта је десети спрат на коме се налазе људи, чија је висина мерена од места на којем је могућ приступ аутомеханичким лествама виша од 30 метара, а нижа од 40 метара. Приступ за ватрогасна возила је такав да се ватрогасним возилима омогућује приступ објекту с оних страна на којима се налазе отвори као што су прозори, врата или други слични отвори преко којих се може вршити гашење и спашавање са висине. На најмање два фасадна зида објекта отвори су приступачни за ватрогасну опрему да би се при гашењу пожара могло интервенисати са спољне стране. Према овим фасадама обезбеђени су платои за ватрогасна возила за сваки објекат. Постојећим градским саобраћајницама и новопроектованим интерним саобраћајницама омогућен је долазак ватрогасних возила, и њихово несметано кретање и приступ до објекта.

ФАЗНОСТ ИЗГРАДЊЕ

Идејно решење предвиђа фазну изградњу.

Услов за реализацију надземних ламела и прва фаза, јесте изградња подрумске етажне Г и објекат ПРП-а. Редослед извођења осталих фаза, након прве, није обавезујућ. Свака фаза представља засебну функционалну целину и обезбеђује одговарајуће саобраћајне површине и прикључке за несметано функционисање изграђеног сегмента.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНЕ И СИГНАЛНЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Пројектом телекомуникационих и сигналних инсталација за нову градњу Хотелског и пословног комплекса у Новом Саду предвиђене су следеће телекомуникационе и сигналне инсталације:

1. Приводна ТК канализација,
2. Систем аутоматске сигнализације и дојаве пожара,
3. Систем детекције угљен монооксида (СО) у гаражи,
4. Структурни кабловски систем,
5. Локална рачунарска мрежа и ИП телефонски систем у хотелу,
6. Систем интерактивне ИП телевизије,
7. Систем управљања хотелским собама,
8. Систем гласовног обавештавања и узбуњивања и општег озвучења хотела,
9. Системи амбијенталног озвучења у пословним зградама,
10. Аудио/видео системи у конференцијској сали,
11. Систем ИП видео надзора,

12. Систем контроле приступа,
13. Интерфонски систем и
14. Систем СОС сигнализације

Прикључење на мрежу

На предметном подручју постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура у власништву ЈКП „Информатика“ и Телеком Србија а.д. На крову постојећег хотела су постављене базне станице мобилне телефоније сва три оператера која послују на територије Републике Србије.

Прикључење планираног хотелског и пословног комплекса ће се извести од постојећег кабловског окна ПКО 816 до места увода у објекат полагањем четири ПВЦ цеви Ø110 mm кроз које ће пролазити будућа оптичка мрежа. Унутар објекта у простору сутерена/подрума је потребно обезбедити коридор за полагање телекомуникационих каблова од места продора у сутерен до РЕК ормана у новим објектима. Нагиб уводних цеви је потребно извести према уличној парцели. Даљом пројектном документацијом обавезно је предвидети мрежу инсталационих канала и цеви довољних пречника до свих пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и коришћење услуга информационалних и комуникационих технологија, услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и (опционо) услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у згради.

Пројектом ће се предвидети систем аутоматске сигнализације и дојаве пожара, систем детекције угљен монооксида у гаражи, структурни кабловски систем, локална рачунарска мрежа и ИП телефонски систем у хотелу, систем интерактивне ИП телевизије, систем амбијенталног озвучења и обавештавања, аудио/видео системи у конференцијској сали, систем ИП видео надзора, систем контроле приступа, интерфонски систем и систем СОС сигнализације. Уколико је приликом радова на изградњи комплекса потребно измештање постојећих телекомуникационих инсталација, потребно је обратити се за услове ЈКП „Информатика“ и Телеком Србија а.д.

Приликом пројектовања и изградње телекомуникационих инсталација поштовати сву важећу законску регулативу из ове области, а посебно Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ бр. 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“ бр. 16/24) и Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката („Службени гласник РС“ бр. 132/12), као и Услове за пројектовање и прикључење: Телеком Србија а.д. и ЈКП „Информатика“.

Постојећи антенски системи мобилне телефоније ће се због уклањања постојећих објеката демонтирати, а на новим објектима је могуће постављати системи мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника;

- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;

- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Објекат се напаја електричном енергијом из градске дистрибутивне мреже. Место везивања прикључка објекта на ДСЕЕ планиран је на страни напона 10 kV, а у свему према условима надлежне Електродистрибуције. Пројектом је планирана изградња две трансформаторске станице 10/0,4 kV, сувог типа, једна снаге 2x1.600 kVA и друга снаге 2x1.250 kVA. Трансформаторске станице су лоциране у објекту, на подземној етажи и то за напајање следећих потрошача:

- **ТС1** 2x1600 kVA – за напајање објекта А – Хотела и објекта портирнице (Д),
- **ТС2.1** 1x1250 kVA – за напајање објекта Б - Пословни објекат и објекта надземне гараже (Е),
- **ТС2.2** 1x1250 kVA – за напајање објекта Ц - Пословни објекат и објекта подземне етаже.

Прикључење објеката на ДСЕЕ планира се фазно, сагласно фазности израде објеката.

Идејно решење предвиђа фазну изградњу:

1. фаза је подземна етажа Г
2. фаза је пословни објекат Ц
3. фаза је пословни објекат Б
4. фаза је хотел А и објекат Д – портирница
5. фаза је надземна гараже Е

Обрачунско мерење утрошене електричне енергије објекта предвидеће се у складу са Техничким условима надлежног електродистрибутивног предузећа, односно ЕДС-а. Обрачунско мерење утрошене електричне енергије вршиће се на страни 10 kV преко мерног ормана фабричке производње са вишефункционалним дигиталним бројилом, у једном кућишту које има функцију мерења активне и реактивне енергије и пријемником за двојну тарифу.

Пројектом ће бити предвиђено засебно обрачунско мерење за објекте А (хотел) и Д (портирницу), засебно обрачунско мерење за пословни објекат Б и објекат надземне гараже, и засебно обрачунско мерење за пословни објекат Ц и објекат подземне етаже Г.

У склопу фазе изградње подземне етаже објекта предвиђени су и електро montaжни радови на трансформаторској станици за објекат Ц и подземну етажу, као и радови на интерном 10 kV постројењу, а који су лоцирани на подземној етажи објекта. Такође, грађевински и електро montaжни радови ПРП постројења и изградња и уклапање у мрежу припадајућих 10(20) kV водова ће пратити динамику изградње етаже. Стога је могуће да објекат подземне етаже буде пуштен у рад пре изградње објекта Ц.

У ПРП 10 kV постројењу, које ће бити лоцирано у монтажано-бетонском/зиданом објекту на нивоу приземља на граници парцеле, предвиђене су две 10 kV секције са следећим ћелијама:

Секција 1 – за напајање објеката Б, Ц, објекта подземне етажне Г и објекта надземне гараже Е:

- Једна доводно-одводна ћелија за повезивање на 10 kV мрежу
- Једна доводно-одводна ћелија за повезивање са Секцијом 2
- Једна мерно-спојна ћелија за обрачунско мерење за објекат Б и објекат надземне гараже Е
- Једна мерно-спојна ћелија за обрачунско мерење за објекат Ц и објекат подземне етажне Г
- Две одводне ћелије за повезивање са 10kV постројењем трансформаторске станице

Секција 2 – за напајање објеката А и Д:

- Једна доводно-одводна ћелија за повезивање на 10 kV мрежу
- Једна доводно-одводна ћелија за повезивање са Секцијом 1
- Једна мерно-спојна ћелија за обрачунско мерење за објекте А&Д
- Једна одводна ћелија за повезивање са 10kV постројењем трансформаторске станице

У 10 kV постројењу трансформаторске станице (интерно 10 kV постројење), које ће бити лоцирано у наменској просторији у објекту на подземној етажи предвиђене су следеће ћелије:

Објекти А и Д

- Једна доводно-одводна ћелија
- Две трансформаторске ћелије

Објекти Б и Е

- Једна доводно-одводна ћелија
- Једна трансформаторска ћелија

Објекат Ц и објекат подземне етажне

- Једна доводно-одводна ћелија
- Једна трансформаторска ћелија

Потребно је предвидети 20 (10) kV мрежу по јавној површини до парцеле комплекса, односно до ПРП 10 kV постројења које ће бити лоцирано на граници парцеле (предмет посебног пројекта). Пројектом је предвиђено полагање 20 (10) kV каблова по парцели од ПРП постројења на граници парцеле до 10 kV постројења интерне трансформаторске станице које је лоцирано на подземној етажи. Полагање 20 (10) kV каблова од ПРП постројења до интерног 10 kV постројења предвиђено је делом на перфорираним носачима каблова у простору гараже и делом у цевима у земљи.

Снабдевање електричном енергијом

У комплексу постоје изграђене две трансформаторске станице (ТС) 20(10)/0,4 kV, средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа за постојеће комплексе базена и хотела, као и мрежа јавног осветљења.

Да би се обезбедило снабдевање електричном енергијом у новом пословно-комерцијалном комплексу са хотелом који захтева максималну једновремену снагу од 4,65 MW, потребно је извршити повећање снаге постојећег прикључка број 141159402 чија максимална ангажована снага износи 1000 kW. Како би се реализовао прикључак за новопроектовани комплекс, потребно је изградити недостајућу инфраструктуру, односно потребно је у северозападном делу изградити прикључно разводно постројење (ПРП).

Напајање ПРП ће се остварити изградњом два подземна 20 (10) kV вода од ТС 35/10 kV „Телеп“ до ПРП. Од ПРП ће се изградити 20(10) kV мрежа до интерних трафо-станица које ће се налазити у техничким просторијама у подрумској етажи комплекса. Од ових ТС ће се водити нисконапонска мрежа до свих разводних ормара у објектима. У комплексу ће се изградити и(ли) реконструисати инсталација спољног осветљења. Расветна тела се могу постављати на објектима, стубовима или партерно. Трасе ове инсталације и положај стубова и расветних тела ће се одредити у даљој техничкој документацији.

Opis	Pi(kW)	Kj	cosφ	Pj(kW)	Sj(kVA)
Trinity Kompleks					
Objekat A - Hotel i Objekat D - Portirnica	4990.00	0.58	0.95	2900.00	3050.00
Objekat B - Poslovni objekat & Objekat nadzemne garaže E	1750.00	0.65	0.95	1140.00	1200.00
Objekat C - Poslovni objekat & objekat podzemne etaže	1910.00	0.59	0.95	1130.00	1190.00
Jednovremenost		0.90			
Trinity Kompleks	8650.00	0.54	0.95	4650.00	4900.00

Будућа 20(10) kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. Постојећу трафо-станицу и инсталације које прелазе преко зоне изградње планираних објеката потребно је изместити или демонтирати, уз сагласност и услове власника инсталације.

Део потрошње (осветљење, сигнализација и сл.) се може покрити и искоришћењем соларне енергије, постављањем фотонапонских соларних панела на кровне или фасадне површине будућих објеката.

Приликом пројектовања и изградње стриктно се придржавати Услови за пројектовање и прикључење Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

ХИДРОТЕХНИЧКЕ ИНСТАЛАЦИЈЕ

Предвиђене су следеће инсталације:

- Инсталације санитарне воде
- Инсталације за гашење пожара
- Канализациона мрежа за санитарне отпадне воде
- Канализациона мрежа за кишне воде
- Иригација

У објекту су предвиђене унутрашње инсталације хладне и топле санитарне воде за уредно снабдевање свих потрошача. Прикључак на спољашњу уличну мрежу је пројектован у складу са условима ЈКП. У зависности од податка о расположивом притиску у уличној мрежи биће изабрана постројења за повишење притиска. Предвиђено је мерење воде главним водомерима у водомерном шахту за различите категорије потрошача у складу са условима ЈКП-а и то: за санитарне потребе објекта А - хотел, за санитарне потребе објекта Б, за санитарне потребе објекта Ц, за хидрантску мрежу и спринклер и за иригацију.

Главни водомери су опремљени пропусним вентилима и хватачем нечистоће. Смештају се у водомерни шахт на око 2 m од регулационе линије у оквиру парцеле.

У складу са концепцијом противпожарне заштите објекта, као и са захтевима и одредбама правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Сл. гласник Републике Србије, бр. 3/18), дефинисано је техничко решење заштите објекта од пожара помоћу спољашње и унутрашње хидрантске мреже. Инсталација мора да омогући рад унутрашње и спољашње хидрантске мреже са потребном количином воде према ПП елаборату. У складу са чланом 20. Правилника о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара, ("Сл. гласник РС", бр. 3/2018), објекат је висине <40 m, па је потребна количина воде за унутрашњу хидрантску мрежу 7.5 l/s.

Прикључење на спољашњу канализациону мрежу је предвиђено у складу са условима надлежног ЈКП. Прикупљање и одвођење фекалних отпадних вода са надземних етажа објекта обезбеђује се гравитацијом кроз цевоводе фекалне канализације, док је одвођење фекалних отпадних вода са нивоа -1 преко фекалних пумпи. За гаражу објекта на нивоу -1 и самостојећу надземну гаражу на парцели пројектован је систем технолошке тј. хаваријске канализације. Ова канализациона мрежа предвиђена је за сакупљање и одвођење воде са подова гаражних простора после пожарних интервенција, хаваријских стања на инсталацијама и опреми, отапања снега и леда са паркираних возила и слично. После поласка кроз сепараторе нафтних деривата пречишћене хаваријске зауљене воде се прикључују у главни хоризонтални канализациони развод и одводе ван објекта.

Преко интерних шахтова фекалне канализације на парцели и системом цевовода,отпадне воде се, после граничног ревизионог шахта, евакуишу у уличну канализацију.

Прикључење објекта у улични систем атмосферске канализације остварује се у свему према условима ЈКП-а. Атмосферске воде које се прикупљају са кровова објеката и парцеле се делимично депонују у акумулационим ретензијама, а делимично упуштају у систем јавне канализационе мреже. Из резервоара кишне канализације, сакупљене атмосферске воде се контролисано упуштају у уличну канализацију, односно, преко постројења за повишење притиска техничком водом напајају систем за заливање зелених површина. Кишна канализација са паркинга и интерних саобраћајница се третира као зауљена канализација, па се пре спајања са чистом атмосферском канализацијом, иста мора прочистити преко сепаратора нафтних деривата за спољну уградњу. У зависности од дубине уличне мреже дефинисаће се да ли је потребно на интерној мрежи пројектовати црпну станицу атмосферских вода.

Начин прикључења на водоводну мрежу

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

У новопланираној улици између Спортског центра „Сајмиште“ и постојећег Хотела „Парк“ планира се изградња водоводне мреже минималног пречника Ø 160 mm, која ће се повезати у прстен, у улици Новосадског сајма повезати на постојећу водоводну мрежу на парној страни улице РЕНД180 mm и у улици Хајдук Вељкова повезати на постојећу водоводну мрежу АСØ250 mm.

Планирани објекат хотела и пословних објеката повезаће се на новопланирану водоводну

мрежу, преко прикључка пречника Ø 160 mm. На парцели корисника, на око 0,5 m унутар регулационе линије, предвиђена је изградња шахта за смештај водомера.

Унутар комплекса предвиђа се изградња нове секундарне водоводне мреже и спољашње и унутрашње хидрантске мреже.

Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ за потребе хидрантске мреже обезбеђује притисак од 0,5 бара при протоку од 5 l/sec, у нормалним условима водоснабдевања. За потребе инсталација санитарне воде, за предметни комплекс ЈКП

„Водовод и канализација“ Н.Сад обезбеђује притисак у уличној мрежи 2,5 бара, у нормалним условима водоснабдевања.

У циљу обезбеђења потребне количине воде за противпожарну заштиту планирана је изградња резервоара за хидрантску воду испод двосмерних рампи са северне стране објекта Б.

Планиране водене површине, могу се снабдевати водом из водоводног система, уз услов да се предвиди уређај за рецикулацију воде, а у циљу рационалне потрошње воде. За несметано функционисање водених површина потребно је предвидети уређај за одржавање квалитета воде у њима.

За одржавање постојећег и планираног зеленила не сме се користити вода из водовода.

Начин прикључења на канализациону мрежу

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже које ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада.

У новопланираној улици између Спортског центра „Сајмиште“ и постојећег Хотела „Парк“ планира се изградња канализационе мреже минималног пречника Ø 300 mm и Ø 400 mm.

Услов за прикључење планираног хотела, пословних објеката и гараже на канализациони систем отпадних вода је изградња секундарне мреже општег система канализације у новопланираној улици између планираног хотелског и пословног комплекса и комплекс базена. Планирана мрежа повезаће се на претходно реконструисану мрежу општег система у улици Новосадског сајма од места прикључења у улици Новосадског сајма до места улива реконструисане канализације општег система односно до примарне канализационе мреже општег система АС Ø900 mm у Улици Хајдук Вељкова. Основни услов за наведене радове је планирана реконструкција магистралног колектора на Булевара Краља Петра I.

Планирани објекат хотела, пословних објеката и гараже (када се за то стекну технички услови) прикључиће се на новопланирану канализациону мрежу, са три прикључка отпадних фекалних вода пречника Ø200 mm и Ø315 mm и два прикључка атмосферских вода пречника Ø250 mm и Ø315 mm. Уз регулациону линију предвиђена је изградња прикључних канализационих шахтова.

2.7. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (Услови за несметано кретање лица са посебним потребама)

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина 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”, број 22/15) и другим важећим прописима из ове области.

Правилником се прописују ближе техничке мере, стандарди и услови којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом.

Концепт приступачности се мора базирати на принципу "дизајн за све" који представља основу стварања окружења за све, односно приступачност окружењу, услугама, производима најширем могућем кругу корисника.

Потребно је обезбедити услове за несметано и безбедно кретање свих корисника комплекса, као и особа са отежаним кретањем и особа са посебним потребама, на следећи начин:

- на свим пешачким комуникацијама неутралисати висинску разлику између површина;

- на свим пешачким комуникацијама где постоје денивалације и друге архитектонске препреке, нагласити визуелне и тактилне промене у кретању и додатно их обезбедити;
- у објекту обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 cm и нагиба од 1:20 (5 %) до 1:12 (8,3 %).

Такође, потребно је примењивати све остале стандарде SRPS U.A9. 201-206 са циљем обезбеђивања приступачности у објектима и околини, Стратегију приступачности Града Новог Сада 2012-2018. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 21/12), као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област.

2.8. Заштита од елементарних непогода и других несрећа

Мере заштите од елементарних непогода

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

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од удара грома

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

Мере заштите од пожара

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога, као што су: ратна разарања, неисправне инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса и др., па се планира низ мера за заштиту од пожара.

Инвеститор је дужан да прибави сагласност на техничку документацију у погледу мера заштите од пожара, у складу са чланом Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони).

Ради заштите од пожара, урбанистичко - архитектонским решењем омогућава се приступ ватрогасним возилима око објеката, у складу са 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).

Омогућава се коришћење постојећих и планира изградња нових ватрогасних хидраната у складу са Правилником о техничким нормативима за инсталације хидрантске мреже за гашење пожара („Службени гласник РС”, број 3/18).

Гараже за путничке аутомобиле морају у свему бити пројектоване у складу са Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија („Службени лист СЦГ”, број 31/05).

Ради заштите урбаних структура, поред урбанистичких, потребно је примењивати и грађевинско-техничке мере заштите од пожара у складу са прописима о изградњи објеката, електроенергетских и гасних инсталација и постројења.

Приликом пројектовања и изградње објеката, морају се обезбедити основни захтеви заштите од пожара, тако да се у случају пожара:

- очува носивост конструкције током одређеног времена,
- спречи ширење ватре и дима унутар објекта,
- спречи ширење ватре на суседне објекте, и
- омогући сигурна и безбедна евакуација људи, односно њихово спасавање.

У складу са чл. 33. до 35. Закона о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18 – др. закони), инвеститор мора прибавити сагласност на пројектну техничку документацију од стране Министарства унутрашњих послова Републике Србије, Сектора за ванредне ситуације, Управе за ванредне ситуације у Новом Саду.

На путевима, пролазима, платоима и сличним прилазима објекту који су предвиђени за пролаз ватрогасних возила или евакуацију људи и имовине угрожених пожаром није дозвољено градити или постављати објекте и друге запреке.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи државне управе, органи локалне самоуправе и привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

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

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи. Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

2.9. Мере заштите непокретних културних добара и природних добара

2.9.1. Заштита непокретних културних добара

Уколико се приликом земљаних радова на изградњи објекта наиђе на археолошке налазе, односно локалитете са археолошким и историјским садржајем, некрополе или скелетне налазе, обавеза инвеститора и извођача радова је (на основу члана 109. Закона о културним добрима, „Службени гласник“ РС, бр. 71/94, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон), да одмах стану, оставе налазе на месту и у положају у којем су пронађени, и о томе одмах обавесте надлежни Завод за заштиту споменика културе.

2.9.2. Заштита природних добара

На предметном комплексу нема заштићених подручја за које је спроведен или покренут поступак заштите, утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије. Простор се граничи са простором СП „Стабло гинка код Хотела „Парк“ у Новом Саду“ и заштитном зоном СП „Футошки парк“ (део к.п.бр.7530/1 КО Нови Сад I) источном страном, док се јужном страном граничи са СП „Футошки парк“ (Одлука о заштити СП „Футошки парк“, „Сл.лист Града Новог Сада“, бр.18/2006).

Урбанистички пројекат неопходно је ускладити са Одлуком о заштити СП „Стабло гинка код Хотела „Парк“ у Новом Саду“ („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 59/2019), мерама заштите СП „Футошки парк“ и мерама заштите за заштитну зону прописану Обавештењем о покретању новог поступка заштите СП „Футошки парк“.

„Стабло гинка код хотела „Парк“ у Новом Саду“ („Сл. лист Града Новог Сада“, бр. 59/2019) представља заштићено подручје локалног значаја - III категорије. Површина споменика природе је пројекција крошње гинка на подлози и износи 211,13 m². Сходно томе, на простору преостале јавне зелене површине услови заштите природе су:

- Забрањује се извођење земљаних и других грађевинских радова који могу оштети надземни и подземни део биљке;
- Забрањује се ломљење грана, кидање лишћа, оштећење коре и предузимање свих радова који би имали за последицу нарушавање пејзажне вредности, виталности и декоративности стабла;
- Забрањује се превођење ваздушних електро-водова кроз и преко заштићеног подручја;
- Током извођења радова забрањено је било какав материјал депоновати или привремено одлагати у границама заштићеног подручја;

- Забрањује се употреба материја које би угрозиле квалитет земљишта и подземних вода;
- У циљу спречавања оштећења гинка извођач радова је дужан да док трају радови постави чврсте заштитне ограде („Нерас“ ограде и сл.) у зони пројекције крошње;
 - Забрањује се померање постављене заштитне ограде и улазак моторних возила и кретање механизације током извођења радова у зону пројекције крошње;
 - О времену почетка активности писмено обавестити Управљача заштићеног подручја ЈКП „Градско зеленило“, како би се обезбедио надзор током извођења радова, као и након завршетка радова;
 - Уколико током радова стручна служба Управљача региструје оштећење заштићеног стабла, неопходно је обавестити инспекцију и Завод.

У границама заштићеног природног добра СП „Футошки парк“ важе следеће мере:

-ограничава се: градња објеката на изградњу у функцији здравствене делатности у задњем дворишту на катастарској парцели 7510/1 КО Нови Сад I; употреба хемијских средстава на она у случају предвиђеним законом; изградња инфраструктуре на неопходну инфраструктуру за функционисање постојећих објеката и заштиту и очување биљака; изградња нових путева и застирање постојећих парковских травњака на она у циљу обнове и уређења парка и за потребе болница; шетња паса искључиво на начин прописан Одлуком о држању домаћих животиња на територији Града Новог Сада; извођење нивелационих и земљаних радова, на радове предвиђене пројектима обнове и уређења парка, санације и изградње инфраструктурне мреже; бацање смећа искључиво у посуде за одлагање отпада; уклањање стабала и жбуња, на уклањање веома оштећених примерака, стабала склоних паду и уклањање према пројекту хортикултурног уређења, по посебним условима заштите природе, садња дендрофлоре искључиво на основу плана и програма управљања и пројекта обнове парка (или хортикултурног уређења) у складу са мерама заштите.

-забрањено је: промена катастарске културе парцеле 7530/1 КО Нови Сад I, број дела 2-јавни парк, непланско уређење простора (хортикултурно и грађевинско), предузимање свих радова који би имали за последицу нарушавање стања наслеђених вредности, репрезентативних примерака дендрофлоре, као и премештање вртно-архитектонских елемената, изузев привременог премештања за потребе конзерваторских или рестаураторских радова, непланско уређење и садња дендрофлоре; непланска сеча, уклањање и оштећење парковских биљака (ломљење, кидање, вађење, брање и уништавање биљака), кретање, заустављање и паркирање моторних возила ван постојећих путева и паркинга (изузев возила за потребе службе одржавања парка и интервентних возила); паљење ватре на парковској површини; превођење надземних инфраструктурних водова преко заштићеног природног добра, или било које врсте инфраструктурних објеката који би биолошки и пејзажно угрозили заштићено природно добро; одлагање отпада ван посуда за одлагање отпада које, у зависности од врсте

отпадних материја, обезбеђују одговарајућу изолацију од околног простора; преуређење парка супротно стилевима примењиваним током историје његовог настанка и стручне обнове; коришћење простора за нове делатности и намене које нису у складу са основном наменом; формирање спортских терена и фиксирање елемената намењених спортским активностима; радови који изазивају негативне промене хидролошког режима; уношење инвазивних врста; одржавање бициклических и мото трка; уклањање рекламних табли, металних делова и друге сл.непримерене радње које нарушавају виталност и декоративност стабала; постављање радио и тв антена, антенских стубова и базних станица мобилне телефоније и билборда.

Мере заштите за заштитну зону СП Футошког парка:

На простору заштитне зоне ограничено је: на катастарским парцелама 7530/1-део и 7501 КО Нови Сад I смањење зелених површина и градња инфраструктурних објеката; а забрањено је: промена намене јавни парк на катастарској парцели 7530/1-део КО Нови Сад I; постављање радио и тв антена, антенских стубова и базних станица мобилне телефоније; уклањање виталног дрвећа, као и уклањање девитализованих стабала без претходне стручне валоризације и предлога мера стручне службе надлежне за одржавање јавних зелених површина и извођење радова који би могли имати негативан утицај на заштићено природно добро; посебно се забрањује депоновање чврстог и течног отпада, садња агресивних биљних врста, паркирање возила ван паркинга и сл.

Обезбедити услове очувања ресурса, односно рационално коришћење земљишта приликом извођења радова у простору. У том смислу, хумусни слој земљишта, уклоњен током извођења радова, увек депоновати на означеном месту, сачувати и употребити у поступку санације, односно спровођења инжењерско-биолошких мера стабилизације тла, као и уређења терена након изведених радова;

Стабла у близини градилишта обезбедити од оштећења која могу настати услед манипулације грађевинским машинама, транспортним средствима или складиштењем опреме и инсталација;

Урбанистичким пројектом и техничком документацијом пројектовати улазне правце за приступ механизације са постојећих саобраћајница у циљу очувања зелених површина СП „Стабло гинка код Хотела „Парк“ у Новом Саду“, СП „Футошки парк“ и заштитне зоне Споменика природе „Футошки парк“.

Обавеза извођача радова је да, уколико у току радова пронађе геолошка или палеонтолошка документа која би могла представљати заштићену природну вредност, иста пријави Министарству заштите животне средине као и да предузме све мере заштите од уништења, оштећења

2.10. Мере заштите животне средине

Мере заштите животне средине потребно 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 и 76/18) и другом важећом законском регулативом из ове области.

Приликом реализације предметног пројекта треба водити рачуна о обезбеђивању услова заштите у погледу геотехничких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката.

Посебну пажњу посветити заштити природних вредности СП Футошког парка и СП „Стабла гинка код Хотела „Парк“. Предвиђене активности у потпуности морају бити у складу са прописаним мерама заштите надлежног Завода за заштиту природе.

Планирани објекти морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Управо из тог разлога, водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији.

Приликом избора материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

У циљу заштите од аерозагађења и буке, кретање саобраћаја унутар комплекса свести на минимум, а слободне површине озеленити у што већој мери.

За атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина (паркинг и сл.) и отпадне воде од чишћења и прања објеката, пре улива у реципијент, предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник).

У погледу заштите од буке треба обезбедити услове за смањење штетног деловања применом изолационих материјала који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

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

Потенцијалне проблеме са аспекта угрожавања и заштите животне средине треба посебно проучити, а у оквиру инвестиционих програма за изградњу објеката инвеститор је у обавези да поднесе захтев за одлучивање о потреби израде студије процене утицаја на животну средину надлежном органу за заштиту животне, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 114/08).

2.11. Инжењерско – геолошки услови

На основу инжењерско-геолошке карте, предметни простор се налази на терену непогодном за градњу (оријентационо дозвољено оптерећење износи 1,5-0,5 kg/cm²; могућа је градња лаких објеката неосетљивих на слегање).

Литолошку структуру чини старији рачни нанос, глиновито-песковит до извесног степена консолидован.

Заступљени типови земљишта:

- алувијално земљиште (флувисол)-иловасто,
- чернозем на алувијалном наносу-карбонатни.

2.12. Услови за одлагање и одношење отпада

На предметом простору неопходно је успоставити ефикасан систем управљања отпадом.

Поступање са отпадним материјама треба да буде у складу са Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18-др.закон) и др. важећом законском регулативом из ове области.

Број, врста посуде, места и технички услови за постављање посуда на јавним површинама дефинисани су Правилником о условима за постављање посуда за сакупљање отпада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/11 и 7/14).

Подлога на којој се постављају посуде треба да је тврда и глатка: асфалтирана, бетонирана, поплочана у нивоу прилазног пута возила за одвоз отпада или да има навозну рампу нагиба до 15°, као и да има обезбеђено одвођење атмосферских и оцедних вода.

Инвеститор је дужан да поступи по Одлуци о одржавању чистоће ("Службени лист града Новог Сада" бр. 25/2010, 37/2010, 3/2011, 21/2011, 13/2014, 34/2017, 16/2018) и да приликом прибављања локацијске дозволе прибави претходну сагласност од надлежног предузећа о потребном броју, врсти и месту за постављање посуда за одлагање отпада.

3. ПРИКАЗ ПАРЦЕЛАЦИЈЕ

У граници Урбанистичког пројекта, за потребе формирања саобраћајне површине, планира се обједињавање делова парцела бр. 7530/1, 7530/5, 7530/6 и 7530/7, за потребе формирања површине остале намене, планира се обједињавање целих парцеле бр. 7533, 7534, 7535 и 7536 и делова парцела бр. 7530/1 и 7530/6, односно формирање грађевинских парцела у КО Нови Сад I.

4. ПРИКАЗ НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевинско подручје обухваћено Урбанистичким пројектом налази се на надморској висини од 78.00 m до 80.00 m, са генералним падом од југа према северу. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити у постојеће стање.

5. ПРИКАЗ САОБРАЋАЈНОГ РЕШЕЊА

Јавну саобраћајну површину у оквиру обухваћеног простора чини улица уз западну границу Урбанистичког пројекта. Ова улица је у свом северном делу повезана са Улицом новосадског Сајма, а у јужном делу са стазама у оквиру Футошког парка.

У североисточном делу обухваћеног простора, хотелски и пословни комплекс се ослања на јавну саобраћајну површину коју чини део Улице Мичуринова.

Интерне саобраћајне површине у оквиру комплекса чине саобраћајнице намењене одвијању моторног саобраћаја, противпожарни путеви и платои, пешачке површине (тротоари, стазе и тргови) и паркинзи за путничке аутомобиле.

Функционисање саобраћаја подразумева приступ комплексу са јавних саобраћајних површина, као и међусобно повезивање свих садржаја у оквиру комплекса, уз безбедно и континуално кретање возила.

Јавна саобраћајница која раздваја Хотелски и пословни комплекс и Спортски центар „Сајмиште“, предвиђена је у ширини од приближно 5,5 m у свом јужном делу, до приближно 10,0 m у северном делу. У средишњем делу, где се налази главни улаз у комплекс Спортског центра, ширина појаса регулације ове улице је приближно 12,6 m. У оквиру регулације улице налази се коловоз ширине 5,5 m, а у западном делу тротоар ширине 2,0 m. Јужни део улице није намењен за моторни саобраћај, већ само за пешачки јер се ослања на Футошки парк. Из тог разлога, предвиђена је „Т“ окретница наспрам простора намењеном противпожарном платоу у оквиру комплекса хотела.

Ширине интерних саобраћајница намењене кретању моторних возила су од 5,5 до 6,0 m чиме се омогућава двосмерно кретање. Унутрашњи радијуси кривина су 4,0 m на паркинзима, а на осталим укрштањима 7,0 m. Унутар самог комплекса пројектовани су пожарни путеви и платои. Ширина пожарних путева је 3,5 m, а унутрашњи радијус кривина 7,0 m. На овај начин (позицијом, димензијама и геометријским елементима), интерним саобраћајницама је обезбеђен приступ и деловање противпожарним возилама. Конструкција приступног пута за ватрогасна возила (без обзира на његову материјализацију) мора да обезбеди прописану носивост за осовинско оптерећење противпожарног возила, а у складу са исходованим условима у току израде даље пројектне документације. Ово се односи и на део трасе која се поклапа са озелењеним површинама које су ојачане ПВЦ растером.

Пешачка комуникација решена је пешачким стазама (тротоарима), који омогућавају приступ свим улазима у објекте, као и планираним садржајима.

Режим кретања возила дефинисаће се пројектом саобраћајне сигнализације у току израде даље пројектне документације.

5.1. Приступ локацији

Главни колски приступ предметном комплексу предвиђен је из Улице Мичуринова са североисточне стране, где је предвиђен приступни пут ширине 6,1 m. Са западне стране приступ је обезбеђен преко саобраћајнице која раздваја спортски и хотелски и пословни комплекс, а из које је предвиђен: приступ паркингу и гаражи у северном делу, приступ подземној гаражи у јужном делу комплекса, као и два приступа намењеним за пожарни пут.

Пешачки приступи комплексу хотела предвиђени су из Улице Мичуринова, из улице у западном делу обухвата, као и из Футошког парка. Ширине пешачких стаза којима се приступа су од 2,0 до 6,5 m.

5.2. Начин решења паркирања

У оквиру поздемне гараже предвиђена је изградња 194 паркинг места за путничке аутомобиле, а у оквиру надземне гараже предвиђено је 173 паркинг места. Надземно, на нивоу тла предвиђена је реконструкција и доградња постојећег паркинга капацитета 122 паркинг места. На овај начин, укупно је обезбеђено 489 паркинг места.

С обзиром да је значајан дефицит паркинга за кориснике спортског комплекса, а нарочито у купалишној сезони, надземна паркинг места на нивоу тла која се налазе северно од објекта Б морају остати у функцији јавног коришћења. Не смеју се постављати рампе нити било какве препреке којима се ограничава јавно коришћење ових паркинга, а обавезно је и њихово јасно обележавање.

Осим наведених паркинга за путничке аутомобиле, у оквиру комплекса хотела, у даљој пројектној документацији потребно је обезбедити простор у оквиру ког се могу инсталирати држачи за бицикле. Потребно је обезбедити минимално 250 паркинг места за бицикле у оквиру комплекса.

У оквиру паркиралишта, у близини улаза у објекте, у даљој пројектној документацији, потребно је обележити паркинг места за инвалиде, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22 од 27. фебруара 2015.).

У оквиру свих паркинга, могуће је поставити пуњаче за пуњење електричних аутомобила и бицикла.

6. ВОДНА ИНФРАСТРУКТУРЕ СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ

6.1. Начин прикључења на водоводну мрежу

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

У новопланираној улици између Спортског центра „Сајмиште“ и постојећег Хотела „Парк“ планира се изградња водоводне мреже минималног пречника Ø 160 mm, која ће се спојити са постојећом примарном водоводном мрежом пречника Ø 250 mm и реализоваће се у јужној зони комплекса Спортског центра „Сајмиште“.

Планирани објекат хотела и пословни објекти повезаће се на новопланирану водоводну мрежу, преко прикључка пречника Ø 160 mm. Уз регулациону линију предвиђена је изградња водомерног шахта, одакле се гранају засебне мреже за санитарну воду и за хидрантску мрежу.

Унутар комплекса предвиђа се изградња нове секундарне водоводне мреже, као и изградња спољашње и унутрашње хидрантске мреже.

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

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

Имајући у виду напред наведено, планира се изградња резервоара за хидрантску воду испод двосмерних рампи са северне стране објекта Б.

Урбанистичким пројектом оставља се могућност да се профили, трасе водовода и место прикључења објекта на мрежу мање коригују, а у складу са хидрауличким прорачуном за потребе израде пројектно-техничке документације и условима надлежног комуналног предузећа.

Планиране водене површине, могу се снабдевати водом из водоводног система, уз услов да се предвиди уређај за рецикулацију воде, а у циљу рационалне потрошње воде. За несметано функционисање водених површина потребно је предвидети уређај за одржавање квалитета воде у њима.

За одржавање постојећег и планираног зеленила не сме се зкористити вода из водовода.

Положај и капацитети постојеће и планиране водоводне мреже дати су у графичком прилогу Водна инфраструктура са прикључцима на мрежу у размери 1:1000.

6.2. Начин прикључења на канализациону мрежу

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојеће и планиране канализационе мреже које ће функционисати у склопу канализационог система Града Новог Сада.

У новопланираној улици између Спортског центра „Сајмиште“ и постојећег Хотела „Парк“ планира се изградња канализационе мреже минималног пречника Ø 300 mm и Ø 400 mm.

Услов за прикључење планираног хотела и пословних објеката на канализациони систем отпадних вода је изградња секундарне мреже општег система канализације у новопланираној улици између планираног хотелско-пословног комплекса и комплекса базена. Планирана мрежа повезаће се на претходно реконструисану мрежу општег система у улици Новосадског сајма од места прикључења у улици Новосадског сајма до места улива реконструисане канализације општег система односно до примарне канализационе мреже општег система АСØ900mm у улици Хајдук Вељкова. Основни услов за наведене радове је планирана реконструкција магистралног колектора на Булевару Краља Петра I.

Планирани објекат хотела и пословних објеката (када се за то стекну технички услови) прикључиће се на новопланирану канализациону мрежу, са три прикључка отпадних вода пречника од чега ће два прикључка бити Ø 200 mm и један Ø 250 mm и два прикључком атмосферских вода (Ø 200 mm и Ø 250 mm) . Уз регулациону линију предвиђена је изградња прикључних канализационих шахтова.

У условима ЈКП „Водовод и канализација“ дефинисано је следеће:

„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, у трајању од 20 минута.

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

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

Имајући у виду напред наведени услов, урбанистичким пројектом предвиђена је изградња водонепропусне ретензије атмосферских вода у комплексу хотела и пословних објеката, с обзиром да је учешће водонепропусних површина значајно.

Планирана је и уградња сепаратора зауљених вода, а у сврху њиховог пречишћавања, пре упуштања у јавну канализациону мрежу.

Квалитет отпадних вода које се из објекта испуштају у канализациону мрежу мора у свему бити у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Урбанистичким пројектом омогућавају се мања одступања у трасама, капацитетима канализационе мреже и местима прикључака објекта у односу на графички приказ, а све у складу са хидрауличким прорачунима за потребе израде пројектно-техничке документације и условима ЈКП „Водовод и канализација”.

Планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода са предметног локалитета.

У графичком прилогу Водна инфраструктура са прикључцима на мрежу у размери 1:1000 дефинисана су места прикључења отпадних и атмосферских вода на јавну канализациону мрежу.

7. ЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА И ЕЛЕКТРОНСКА ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА СА ПРИКЉУЧЦИМА НА МРЕЖУ

7.1. Начин прикључења на електроенергетску мрежу

У обухвату УП постоје изграђена трансформаторска станица (ТС) 20/0,4 kV, средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа за постојећи комплекс базена хотела, као и мрежа јавног осветљења.

Да би се обезбедило снабдевање електричном енергијом у новом пословно-комерцијалном комплексу са хотелом, потребно је у северозападном делу изградити прикључно разводно постројење (ПРП) са обезбеђеним приступним путем минималне носивости 15t из правца Улице Новосадског сајма. Напајање ПРП ће се остварити изградњом два подземна 20 kV вода од ТС 35/10 kV „Телеп“ до ПРП. Уз каблове ће се поставити и потребан број оптичких каблова за потребе даљинског надзора и управљања (СДУ). Од ПРП ће се изградити подземни 20 kV водови до интерних трафо-станица које ће се налазити у техничким просторијама у подрумској етажи комплекса (прва фаза изградње). Од ових ТС ће се водити нисконапонска мрежа до свих разводних ормара у објектима. Непрекидно напајање ће се обезбедити постављањем агрегатског напајања у техничким просторијама. У комплексу ће се изградити и(ли) реконструисати

инсталација спољног осветљења. Расветна тела се могу постављати на објектима, стубовима или партерно. Трасе ове инсталације и положај стубова и расветних тела ће се одредити у даљој пројектно-техничкој документацији.

За изградњу појединачних објеката потребно је следеће:

- За објекте „А“ и „Д“ (хотел и портирница) са максималном одобреном снагом од 3070 kW, на унутрашњем зиду ПРП ће се уградити орман мерног места „А(Д)“, а од ПРП ће се изградити један подземни 20 kV до сопствене ТС која ће се налазити у порумској етажи објекта „А“;
- За објекат „Г“ (подземна гаража) са максималном одобреном снагом од 1030 kW (повећање одобрене снаге постојећег корисника система), на унутрашњем зиду ПРП ће се уградити орман мерног места „Г(Ц)“. Изградња овог објеката није могућа без закључивања уговора о успостављању права службености пролаза између власника послужног добра и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад, уговора о припремању земљишта између инвеститора или једнице локалне самоуправе и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад и уговора о опремању земљишта између инвеститора или једнице локалне самоуправе и Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад, односно односно потврде да је изградња недостајуће инфраструктуре у плану Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад;
- За објекат „Е“ (надземна гаража) са максималном одобреном снагом од 1160 kW (без повећања одобрене снаге новог корисника) који ће бити заснован након реализације 3. фазе изградње, задржава се у даљој употреби простор и положај мерног места који је прописан издатим условима број 2541200-Д.07-02.-4756 офд 13.12. 2024. године;
- За објекат „Б“ (пословни објекат) са максималном одобреном снагом од 1160 kW, на унутрашњем зиду ПРП ће се уградити орман мерног места „Б(Е)“, а од ПРП ће се изградити један подземни 20 kV до сопствене ТС која ће се налазити у подрумској етажи објекта „А“;
- За објекат „Ц“ (пословни објекат) са максималном одобреном снагом од 1030 kW (без повећања одобрене снаге постојећег корисника система), која ће бити активирана након реализације 1. фазе изградње.

Будућа 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити подземно. Постојећу трафо-станицу и инсталације која прелази преко зоне изградње планираних објеката потребно је изместити или демонтирати, уз сагласност и услове власника инсталације.

Део потрошње (осветљење, сигнализација и сл.) се може покрити и искоришћењем соларне енергије, постављањем фотонапонских соларних панела на кровне или фасадне површине будућих објеката.

Приликом пројектовања и изградње поштовати Услове за пројектовање и прикључење број 2561200-10702-44716/1(2,3,4,5)-25 издате 13.12.2024. године од стране Електродистрибуција Србије д.о.о. Београд, огранак Електродистрибуција Нови Сад.

7.2. Снабдевање топлотном енергијом

У обухвату УП постоје изграђене гасоводне и вреловодне инсталације за потребе постојећег хотелског комплекса (гасна и топлификациона инфраструктура). Изграђена је дистрибутивна гасна мрежа МОП до 4 bar, као и две мернорегулационе станице различитих капацитета које су предвиђене за трајно уклањање, за шта је потребно поднети захтев оператору дистрибутивног гасног система „Нови Сад - Гас“ д.о.о,

За снабдевање планираног хотелско-пословног комплекса планира се изградња нове мерно-регулационе гасне станице капацитета 700 Nm³/h у југозападном делу комплекса. До МРС ће се од постојеће мреже изградити гасни прикључак, а од МРС ће се градити мрежа ниског притиска до техничких просторија у подрумској етажи. Постојеће гасоводне инсталације које прелазе преко зоне изградње планираних објеката потребно је изместити или демонтирати, уз сагласност и услове власника инсталације. Земљане радове у близини трасе гасовода вршити искључиво ручни ископом. Неопходне радове на заштити или отклањању евентуалних оштећења гасовода приликом извођења радова, извршиће „Нови Сад-Гас“ ДОО на терет Инвеститора.

Услови дистрибуције природног гаса дефинисани су Уредбом о условима за испоруку и снабдевање природним гасом („Сл.гласник РС“ бр. 49/22, 32/23, 97/2023).. Начин и технички услови прикључења, траса гасног прикључка, место прикључења на дистрибутивну гасну мрежу, као и положај мерно регулационе станице у односу на објекат дефинисани су у техничким условима прикључења, који чине саставни део овог Решења. Објекат се прикључује у свему према Закону о цевоводном транспорту гасовитих и течних угљоводоника и дистрибуцију гасовитих угљоводоника („Сл.гласник РС“, бр. 104/09) и Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл.гласник РС“ бр.86/2015). Место мерења за објекат купца који се прикључује на дистрибутивни систем, преко мерно-регулационе станице/сета је на дистрибутивном систему на месту на којем постоје техничке могућности за уградњу мерно-регулационе станице/сета, а које је најближе месту разграничења дистрибутивног система и инсталација објекта купца. Место разграничења одговорности оператора система и купца који се прикључује на дистрибутивни гасни систем је: противпожарна славина на излазу из гасне станице (ГМРС или МРС) у случају објекта купца, излазни спој мерно-регулационог сета у случају типског прикључка, излазна прирубница након мерне станице у случају групног прикључка купца.

Приликом израде даље техничке документације придржавати се и Услови Нови Сад–Гас д.о.о бр. 06-2110-2 од 30.01.2025. године.

У комплексу ће се у комбинацији са гасним системом или самостално постављати и остали термотехнички системи (топлотне пумпе земља-вода, ваздух-вода и сл.) који су потребни за функционисање свих планираних садржаја. Тачан распоред и смештај ових система ће бити одређен у пројектној документацији.

Делимично снабдевање топлотном енергијом (загревање топле потрошне воде) може се остварити постављањем соларних колектора на кровним површинама објеката.

Постојећи прикључак на топлификациони систем који припада топлотном конзуму топлане ТО „Север“ се задржава са перспективом прикључења појединих делова будућег комплекса који задовољавају потребе за сезонском потрошњом топлотне

енергије. Приликом пројектовања топлотне подстанице и пратећих инсталација придржавати се Правила о раду дистрибуивног система ЈКП „Новосадска топлана“ Нови Сад. У случају потребе за измештањем постојећег вреловода потребно је обратити се ЈКП „Новосадска топлана“ за услове.

7.3. 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 спољног и декоративног осветљења употребљавати енергетски ефикасна расветна тела (LED и сл.).
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају.
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода.
- размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- постављати пуњаче за електрична возила на површинама предвиђеним за паркирање (у комбинацији са соларном енергијом).

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.

7.4. Електронске комуникације

На предметном подручју постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура у власништву ЈКП „Информатика“ и Телеком Србија а.д. На крову постојећег хотела су постављене базне станице мобилне телефонје сва три оператера која послују на територије Републике Србије.

Прикључење планираног хотелско-пословног комплекса ће се извести од постојећег кабловског окна ПКО 816 до места увода у објекат полагањем 4 ПВЦ цеви Ø110 mm кроз које ће пролазити будућа оптичка мрежа. Унутар објекта у простору сутерена/подрума је потребно обезбедити коридор за полагање телекомуникационих каблова од места продора у сутерен до РЕК ормана у новим објектима. Нагиб уводних цеви је потребно извести према уличној парцели. Даљом техничком документацијом обавезно је предвидети мрежу инсталационих канала и цеви довољних пречника до свих пословних јединица, као и сву активну и пасивну опрему која омогућава пријем и

коришћење услуга информационих и комуникационих технологија, услуга (радио) дифузне и комуникационих технологија и (опционо) услуга управљања, надзора и комуникације уређајима/системима у згради. Пројектом ће се предвидети систем аутоматске сигнализације и дојаве пожара, систем детекције угљен монооксида (СО) у гаражи, структурни кабловски систем, локална рачунарска мрежа и IP телефонски систем у хотелу, систем интерактивне IP телевизије, систем амбијенталног озвучења и обавештавања, аудио/видео системи у конференцијској сали, систем IP видео надзора, систем контроле приступа, интерфонски систем и систем SOS сигнализације. Уколико је приликом радова на изградњи комплекса потребно измештање постојећих телекомуникационих инсталација, потребно је обратити се за услове ЈКП „Информатика” и Телеком Србија а.д.

Приликом пројектовања и изградње телекомуникационих инсталација поштовати сву важећу законску регулативу из ове области, а посебно Закон о електронским комуникацијама („Службени гласник РС“ бр. 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20), Правилник о захтевима за утврђивање заштитног појаса за електронске комуникационе мреже и припадајућих средстава, радио коридора и заштитне зоне и начину извођења радова приликом изградње објеката („Службени гласник РС“ бр. 16/24) и Правилник о техничким и другим захтевима при изградњи пратеће инфраструктуре потребне за постављање електронских комуникационих мрежа, припадајућих средстава и опреме приликом изградње пословних и стамбених објеката („Службени гласник РС“ бр. 132/12), као и Услове за пројектовање и прикључење: Телеком Србија а.д. бр. Д210-459929/2 од 17.10.2024. године и ЈКП „Информатика“ бр. 18468-2/24 од 18.10.2024. године.

Постојећи антенски системи мобилне телефоније ће се због уклањања постојећих објеката демонтирати, а на новим објектима је могуће постављати системи мобилне телефоније и осталих електронских комуникација уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

ПОСЕБНИ УСЛОВИ

ГРАФИЧКИ ДЕО