

**328**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XXXI седници 10. јула 2007. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ЗДРАВКА ЧЕЛАРА,  
БРАНКА РАДИЧЕВИЋА, НАДЕ ДИМИЋ,  
НОВОПЛАНИРАНЕ, ГОЛУБА БАБИЋА,  
ВЛАДАНА СТЕФАНОВИЋА И УЛИЦЕ  
ФУТОШКИ ВАШАР У ФУТОГУ**

**1. 0. УВОД****1.1. Основ за израду плана**

План детаљне регулације простора између улица Здравка Челара, Бранка Радичевића, Наде Димић, новопланиране, Голуба Бабића, Владана Стефановића и улице Футошки вашар у Футогу (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између улица Здравка Челара, Бранка Радичевића, Наде Димић, новопланиране, Голуба Бабића, Владана Стефановића и улице Футошки вашар у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 34/2006).

Плански основ за израду плана је Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/2003) (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

**1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом**

Према Генералном плану простор који је обухваћен планом намењен је за породично становање, парк и спортски парк.

На основу овог плана одређена је граница грађевинског рејона за израду плана чија бруто површина износи 25,04 ha. Граница плана дефинисана је са севера трасом магистралног пута М-7 Нови Сад - Бачка Паланка (обилазница), са истока улицом Бранка Радичевића, са југа улицом Здравка Челара и са запада улицама Футошки вашар, Владана Стефановића, Голуба Бабића и новопланиране улице.

По Генералном урбанистичком плану насељеног места Футог ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/80, 4/86 и 14/98), као и по важећем генералном плану простор је намењен породичном становању. За овај простор, осим Генералног плана, нису донети планови који представљају разраду.

Последњих година простор је нападнут бесправном изградњом. Регистровано је 37 нелегалних објеката на овереним подлогама РГЗ, а на терену је број много већи.

Потенцијал овог простора је што није густо изграђен, није пренасељен. Иако је лоциран у северном делу Футога, добро је повезан са центром.

**2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ**

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Футог унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 170 на пресеку осовина улица Наде Димић и Бранка Радичевића. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати осовину улице Бранка Радичевића до осовинске тачке број 111 на пресеку са осовином улице Здравка Челара. Даље граница скреће у правцу запада, прати осовину улице Здравка Челара до осовинске тачке број 143 на пресеку са осовином улице Футошког вашара. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати осовину улице Футошки вашар и долази до осовинске тачке број 131 на пресеку са осовином улице Милана Видака. Даље граница скреће у правцу запада, прати осовину улице Милана Видака до осовинске тачке број 114 на пресеку са осовином улице Владана Стефановића. Затим граница скреће у правцу севера, прати осовину улице Владана Стефановића и долази до осовинске тачке број 118 на пресеку са осовином улице Душана Кошутећа. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину улице Душана Кошутећа и долази до осовинске тачке број 569 на пресеку са осовином улице Голуба Бабића. Даље граница скреће у правцу севера, прати осовину улице Голуба Бабића и долази до осовинске тачке број 567 која је на пресеку са осовином улице Босанске, затим скреће у правцу запада, прати осовину улице Босанске и долази до осовинске тачке број 123. Од ове тачке граница скреће у правцу севера и осовином постојеће улице долази до осовинске тачке број 127 која је на пресеку са осовином улице Наде Димић. Даље граница скреће у правцу истока, прати осовину улице Наде Димић и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

### 3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

#### 3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Грађевински рејон подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште.

У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта чине: саобраћајнице, парк, део спортског парка и трансформаторске станице.

Остало грађевинско земљиште намењује се за породично становање, пословање и малу привреду, за спортске терене за рукомет, кошарку, одбојку, тенис и мини голф, као и за сва три објекта планирана у спортском парку.

Узимајући у обзир карактеристике подручја унутар грађевинског рејона, природне и створене услове, поред становања као основне намене, одређене су и друге намене, које неће угрозити функцију становања, а доприносе бољем и рационалнијем коришћењу земљишта.

Нумерички показатељи јавних површина:

- саобраћајнице	6,1 ha
- парк	1,44 ha
- спортски парк	1,65 ha
- трансформаторске станице	<u>0,02 ha</u>
	9,21 ha.

Поделом на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р : 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 1763/1, 1763/2, 1764/1, 1764/11, 1765/1, 1765/11, 1766/1, 1766/11, 1842/2, 1876, делови парцела број 1086, 1087, 1088, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1767/1, 1841/1, 1842/1, 1843, 1844, 1845/1, 1845/2, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861/1, 1861/2, 1861/3, 1861/4, 1861/5, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1877/1, 1877/2, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882/1, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887/1, 1887/2, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903/1, 1906, 1907, 1908/1, 1908/2, 1914, 1915, 6790, 6792, 6793 и 6794;

- спортски парк, делови парцела бр. 1874, 1878, 1879, 1884, 1885, 1888, 1889, 1890, 1893, 1894 и 1898;

- парк, делови парцела бр. 1899, 1900, 1901, 1906, 1907, 1908/1, 1908/2 и 1914;

- трансформаторске станице, делови парцела бр. 1859, 1861/1, 1874 и 1891.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

За објекте у оквиру спортског парка, који су остало грађевинско земљиште, планиране су максималне зоне изградње, односно планира се формирање парцела под објектима. Уколико се габарит изграђеног објекта не поклапа са зоном изградње, коначну парцелу под објектом формирати након изградње, а преостали део зоне припојити јавном грађевинском земљишту.

#### 3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

Грађевински рејон обухваћен планом подељен је на 11 грађевинских целина, односно блокова унутар регулационих линија.

У граници овог простора издвајају се целине блокова породичног становања у оквиру кога је могуће формирати и пословање, производне услуге које не угрожавају функцију становања, као и личне услуге.

Другу целину чини простор уз магистралну саобраћајницу М-7 Нови Сад - Бачка Паланка (обилазница) уз коју се планирају парк и спортски парк.

Унутар становања, као најбројније целине, потребно је у складу са постојећим саобраћајницама планирати мрежу нових улица које формирају грађевинске блокове. Са постојећих и планираних саобраћајница омогућава се приступ формираним новим грађевинским парцелама.

Неопходно је констатовати да је бесправном изградњом нападнут цео грађевински рејон. Сви изграђени објекти уклопљени су у план.

Уважавајући планиране трасе улица из Генералног плана, већим делом се задржава успостављена мрежа саобраћајница која обезбеђује доступност зонама планираног породичног становања и зонама других намена како би се створили услови за формирање грађевинских парцела.

Површине намењене породичном становању планирају се у блоковима 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 и 11 (свим блоковима) укупне нето површине 15,38 ha, што износи 61,42 % од укупне површине грађевинског рејона.

Парк који се налази у блоку 11, нето површине 1,44 ha, планира се тако да задовољи заједничке потребе становника.

Спортски парк, нето површине 2,1 ha, планира се у блоку 11 поред парка, намењен је корисницима простора у граници плана, и околине.

### 3.3. План мреже инфраструктурних система

#### 3.3.1. План мреже саобраћајне инфраструктуре

Саобраћајно решење засновано је на планираном решењу у оквиру Генералног плана. Планирана улична мрежа се уклапа у већ реализовану, ортогоналну уличну мрежу Футога. Са севера, простор тангира планирана обилазница, магистрални пут М-7 Нови Сад - Бачка Паланка, у оквиру чије регулације је планирана и режијска трака која опслужује садржаје уз обилазницу, тј. улицу Наде Димић. Веза овог простора са основном саобраћајном мрежом насеља и обилазницом, остварује се преко улице Бранка Радичевића.

Улична мрежа задржава карактеристике већ изграђених улица у околном простору. Дуж улица су планирани коловози за двосмерни саобраћај и обостране пешачке стазе.

У складу са наменом простора паркирање возила решава се у зонама породичног становања у оквиру парцела, а уз планирани спортски парк уличним паркинзима уз режијску траку.

### 3.3.2. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,50 до 81,15 м. Највиши терен је на средишњем делу и пада према истоку и западу.

Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови су од 0,2 до 4%, а најчешће испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

### 3.3.3. План хидротехнике

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже у свим постојећим и планираним улицама, где она до сада није изграђена.

Планирана водоводна мрежа биће профила  $\varnothing$  100 mm и повезаће се на постојећу мрежу која је изграђена у улицама Здравка Челара, Милана Видака, Душана Кошутића, Босанској и Наде Димић, такође профила  $\varnothing$  100 mm.

Постојећа и планирана водоводна мрежа својим капацитетом ће у потпуности задовољити потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планираног сепаратног канализационог система.

Планира се да одвођење отпадних вода буде решено преко затворене канализационе мреже, са оријентацијом према постојећој канализацији у околним улицама.

Планирана канализација отпадних вода биће профила  $\varnothing$  250 mm, и у потпуности ће задовољити потребе за одвођењем отпадних вода насталих на овом подручју.

До изградње планиране канализације отпадних вода, отпадне воде ће се решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Одвођење атмосферских вода биће решено изградњом мреже отворених уличних канала.

Отворену каналску мрежу могуће је делимично или у потпуности зацевити, у зависности од просторних, нивелационих и хидрауличких услова.

Укупно прикупљене атмосферске воде биће оријентисане према отвореном мелиоративном каналу В-800.

Изградњом планиране сепаратне канализационе мреже створиће се услови за несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојећих и планираних инсталација канализационог система дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 78,50 м.н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 75,00 м.н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је северозапад-југоисток, са смером пада према југоистоку.

### 3.3.4. План енергетике

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Футог". Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV, од којих ће се разводити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача. Тиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити четири нове дистрибутивне трансформаторске станице.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем, а планирана дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити и каблирањем и ваздушно, на местима у профилима улица како је планом одређено.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, са гасоводне мреже Футога.

Основни објекат за снабдевање биће главна мерно-регулациона станица (ГМРС) у улици Рада Кондића која ће, преко мерно-регулационе станице у улици Бранка Радичевића и дистрибутивне гасоводне мреже, снабдевати гасом све постојеће и планиране садржаје.

Да би се посматрано подручје комплетно снабдело топлотном енергијом, потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључити је на постојећу мерно-регулациону станицу у улици Бранка Радичевића.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

### Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем. Да би се то омогућило, потребно је у свим улицама изградити телефонску мрежу и повезати је

на телефонску централу у Футогу. Капацитет ове централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

### 3.4. План уређења зелених површина

#### Спортски парк

За зеленило спортског парка најзначајније је како је распоређено и на који начин су обезбеђени услови за добро проветравање, инсолацију и заштиту од негативних утицаја спољашње средине. У већини случајева неопходно је да око 50% површине буде под зеленилом које прожима читав спортски комплекс, одваја игралишта и формира издвојене целине на којима се одвијају поједине рекреативне активности.

Основна намена спортског парка у зони становања је да се на његовој територији створи оптимална средина за активан одмор становника стамбеног блока ради бављења активном рекреацијом и спортом. Овде треба да буду створени услови за одржавање тренинга, за слободан активан одмор везан за спорт, спортске игре или забаву и др. У спортском парку треба да су садржане две основне функционалне зоне:

а) отворени и затворени спортски објекти (поља за тренирање, различите спортске површине),

б) зона за спортску игру и забаву.

Основне спортске површине и објекте треба лоцирати компактно, а озелењавање предвидети у геометријском стилу, у циљу међусобног раздвајања поменутих површина.

Зона спортских игара и забаве може да се реши слободније, а пожељно је стварање система пољана за игру покривених травњаком отпорним на гажење, засенчених шетних стаза и алеја, а такође и површина за игру деце, платоа за миран одмор и др.

Просторна композиција зеленила улазног дела треба да погодује оријентацији посетилаца у проналажењу објеката и њихових улаза. Отворени травни простори овде могу да буду допуњени алејном садњом дрвећа и шибља, као и, различитим по величини, декоративним дрвенасто-жбунастим групама и солитерним примерцима биљака.

Обавезно је формирање заштитног појаса ободом целог комплекса, ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра.

#### Парк

Са западне стране, у наставку спортског парка планира се мања парковска површина ( 1,44 ha) у пејзажном стилу за тихи одмор и игру деце.

Организација простора треба да се базира на поставци зеленог заштитног појаса према саобраћајницама и формирању живописних травних партера, са групацијама декоративног дрвећа, шибља и цвећа, као малих издвојених делова природе.

Декоративност и живост овог простора ће се постићи увођењем водене површине и фонтана, кружних стаза,

издвојених декоративно поплочаних одморишта и, наравно, одговарајућег парковског мобилијара.

Приликом избора биљних врста треба користити оне биљке које испуњавају функције "оздрављења" средине и заштите простора. Бирати саднице добре виталности, аутохтоне и прилагођене биљке, широког лишћа, мањих захтева према условима средине, и са другим позитивним особинама (декоративност, дуговечност, брз раст итд.).

#### Улично зеленило

Дрвореди треба да прате саобраћајнице и на тај начин да повезују све категорије зеленила. Дрворедне саднице поставити према садржају попречног профила сваке улице. У односу на ширину улице, дрвореди могу бити двострани или једнострани. Улице узаних профила могу да садрже дрвореде од шибља формираног као високостаблашице. Поставку дрвореда ускладити са колским улазима и прилазима објектима.

Остали видови уличног зеленила могу бити засупљени травњацима, шибљем, цвећем и пузавицама.

### 3.5. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом нема објеката који подлежу заштити.

### 3.6. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, за породичне стамбене објекте и комбиноване објекте, планира се изградња склоништа која могу бити у склопу стамбеног, пословног објекта или у склопу помоћног објекта. Граде се породична склоништа као склоништа допунске заштите од механичког удара 30 kPa, према важећим прописима.

За комерцијалне садржаје и друге објекте ванстамбене намене, зависно од броја запослених, капацитет мирнодопске намене и остали просторни и технички елементи одредиће се према техничким прописима за изградњу склоништа.

### 3.7. Заштита животне средине

Ради спречавања загађивања животне средине, обезбедиће се услови заштите од загађивања и неадекватног коришћења, заштите површинских и подземних вода, ваздуха и неконтролисаног одлагања отпадака, повећане буке и свих других активности штетних и опасних за животну средину.

Заштита подземних вода и земљишта од загађивања обезбедиће се забраном непосредног испуштања отпадних вода у подземље и мелиорационе канале.

Сви потенцијални загађивачи, чије отпадне воде имају знатно органско и неорганско оптерећење, морају вршити претходно пречишћавање.

Мере за спречавање загађености животне средине утврђују се применом законске регулативе из области заштите животне средине и побољшањем ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине (посебно редовне контроле наменског коришћења земљишта).

Делатности које ће се одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и

функционалне критеријуме. Такође, треба да се обезбеде задовољавајућа удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са важећим прописима и санитарно-хигијенским захтевима, безбедно одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха, у складу са прописима о заштити животне средине.

Ради сагледавања постојећих утицаја и промена које ће се испољити на простору обухваћеном планом, потребно је праћење квантитативних и квалитативних показатеља који утичу на стање средине, и обезбеђивање контроле свих активности на простору плана.

#### 4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТА ИЗГРАДЊЕ

Намена простора и капацитети изградње изражени нумерички:

- породично становање - постојеће	1,68 ha
- породично становање - планирано	13,70 ha
- парк	1,44 ha
- спортски парк	2,1 ha
- регулација саобраћајница	6,1 ha
- укупна површина обухваћеног простора	25,04 ha
- број парцела за породично становање	312
- број станова	469
- број становника	539
- просечна величина парцеле за породично становање	563 m <sup>2</sup> .

#### 5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

##### 5.1. Општа правила за уређење и изградњу објекта породичног становања

Преовлађујућа намена на овом простору је породично становање које заузима 15,38 ha од укупне површине, за 1540 становника, у складу са наменом површина утврђеном Генералним планом.

Поред становања, највећу површину захватају саобраћајнице и то 6,1 ha од укупне површине.

Подручје породичног становања представља значајан потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у оквиру објекта (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања). На овакав начин омогућено је прожимање различитих намена.

На простору у оквиру границе плана евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објекта је уз западне делове улица Душана Кошутића, Саве Мркаља и Милана Видака.

Планом су утврђени услови за санирање постојећих бесправно изграђених објекта.

Сви објекти, који су регистровани на званичним подлогама РГЗ-а, уклопљени су у мрежу саобраћајница и грађевинске блокове на такав начин да могу да формирају грађевинске парцеле.

На подручју намењеном породичном становању водило се рачуна (колико је могуће) о постојећој парцелацији. Овај простор карактеришу парцеле условно правилног облика, веће и мање површине.

За простор делимично нападнут бесправном изградњом успостављена је улична мрежа тако да прати започету реализацију, уз задржавање постојеће парцелације (у највећој мери).

Планом су утврђена правила парцелације за она подручја која су намењена новој стамбеној и ванстамбеној изградњи.

##### 5.2. Правила за парцелацију и изградњу објекта породичног становања

На геодетској карти података, које је посебним службеним актом оверио Републички геодетски завод, приказан је план парцелације који је узет као основна карта за разраду плана.

Основна правила парцелације у презентованом концепту су прихватање регулационих ширина и праваца будућих саобраћајница (насталих изградом Генералног плана), у чијем профилу је планирана потребна инфраструктура. Грађевинске парцеле настале су препарцелацијом постојећих катастарских парцела (њива и башта). На обухваћеном простору евидентирани су зоне, односно блокови бесправно изграђених породичних стамбених објекта, као и слободни неизграђени простори планирани за друге намене за које су утврђена правила парцелације.

##### Породично становање

За изградњу објекта и образовање парцела утврђују се следећа правила:

- новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела,
- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину, и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- грађевинска парцела мора бити правоугаона или трапезаста,
- за породичне објекте планира се максимална спратност објекта П+1+Пк,
- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 400 m<sup>2</sup>, а максимална 600 m<sup>2</sup>, док је минимална ширина уличног фронта 12 m,
- за двојне објекте минимална површина парцеле је 540 m<sup>2</sup> (2x270 m<sup>2</sup>), а максимална 800 m<sup>2</sup> (2x400 m<sup>2</sup>), док је минимална ширина уличног фронта 16 m (2x8 m).

- на грађевинској парцели чија је ширина до 10% мања од 12 m може се дозволити изградња објекта спратности до П+1, изграђености до 0,5 и степена заузетости до 30%.

- степен заузетости је 40%, а степен изграђености се креће од 0,25 до 0,8.

- препоручује се да у поступку парцелације површина парцеле не буде мања од 450 до 500 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

- ако је површина парцеле већа од 600 m<sup>2</sup> до 10%, може се утврдити изградња породичног стамбеног објекта спратности П+1+Пк, индекса изграђености до 0,3 и степена заузетости од 20 до 30%.

На свакој парцели планира се изградња само једног стамбеног објекта.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни имајући у виду однос према суседним објектима дефинисан Генералним планом.

За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу један паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смештено у гаражи.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), с тим да површина дела објекта која је намењена за ванстамбене делатности не буде већа од трећине бруто стамбене површине објекта.

Објекти породичног становања повлаче се од регулационе на грађевинску линију од 3 до 5 m. Уколико објекат има гаражу у приземној или подземној етажи, минимално растојање између регулационе и грађевинске линије је 5 m.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је код слободностојећих објеката 4 m, а код двојних објеката 5 m.

За изграђене стамбене објекте, чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле код слободностојећих објеката на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,50 m, док је на делу бочног дворишта јужне оријентације 4 m. Код двојних објеката ово растојање износи 2,5 m.

За изграђене породичне стамбене објекте, чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Спратност стамбених објеката је максимално три етаже, са максималном висином од 12 m до слемена објекта.

Спратност помоћних и других објеката на парцели је приземна, са благим нагибом крова. Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, које се могу наменити и за гаражирање возила.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање степена заузетости и индекса изграђености.

### 5.3. Правила за уређење и изградњу објеката намењених ванстамбеним садржајима

#### 5.3.1. Спортски парк

Комплекс спортског парка планира се уз улице Лазара Кнежевића и Наде Димић у северном делу простора обухваћеног планом у блоку 11. Површина комплекса износи 2,1 ha. Овај простор, намењен је за рекреацију грађана, а планира се изградња терена за рекреацију, као и објеката који прате рекреативну активност.

Комплекс садржи терене за: рукомет, кошарку, одбојку, тенис, мини-гольф, затим стеноу за алпинизам, терен за боћање и бацање карика, трим-стазу, стазу за спринт и дечије игралиште.

Терени за рукомет, кошарку, одбојку, боћање, бацање карика, као и стаза за спринт груписани су у северозападном делу парка заједно са објектом у коме се планира свлачионица са тушевима и кафе-посластичарница која би била окренута према парку. Максимална површина планираног објекта је 350 m<sup>2</sup>, спратност П, од лаких материјала (монтажног типа), са косим кровом благог нагиба, од чега се пола површине планира за терасу.

Отворени терени груписани у једну целину су:

- рукометно игралиште 22 x 44 m,

- кошаркашко игралиште 14 x 26 m и

- одбојкашко игралиште 9 x 18 m.

Планирана је могућност изградње балон-сале као привременог објекта, који би омогућио бављење спортом у зимском периоду и који би покрио ова три поменута терена, димензија 40 x 45 m<sup>2</sup>.

Овој групацији терена припадају и:

- терен за боћање 3 x 24 m,

- терен за бацање карика 3 x 24 m и

- стаза за спринт 60 x 5 m.

Стаза за спринт је увучена за 4 m у односу на регулацију улице Наде Димић, док је групација од три терена (рукомет, кошарка, одбојка) увучена 11,5 m у односу на регулацију улице и 19,70 m удаљена у односу на регулацију парка.

У средишту спортског парка планира се изградња објекта типа салетла (од дрвета), спратности П и максималне површине 130 m<sup>2</sup> од чега се пола површине планира за наткривену терасу. У објекту се планира и кафе - бар.

Поред овог објекта планира се изградња дечијег игралишта које би са објектом чинило јединствену целину.

У непосредној близини, у јужном делу парка, планира се стена за алпинизам, као и терени за мини-гольф димензије 15 x 15 m.

Трећи планирани објекат смештен је у североисточном делу парка уз улицу Лазара Кнежевића. У објекту се планира смештај управних просторија, просторије за изнајмљивање реквизита за одређене спортове, као и ресторан са великом терасом. Објекат је максималне површине 600 m<sup>2</sup>, спратности П, а удаљен је 10 m од регулације улице Наде Димић.

У овој групацији налази се и комплекс са два тениска терена, димензија 36 x 36 m (сваки терен је димензије 11 x 24 m), удаљен 10 m од регулације улице Наде Димић.

Остале површине спортског парка планирају се за хортикултурно уређење, као и за уређење травне површине.

### 5.3.2. Парк

Површина парковског комплекса износи 1,45 ха, а организована је по принципима пејзажног парка. Планира се формирање централног платоа који ће се формирати на укрсницама основних пешачких праваца, чиме ће се пружити могућност окупљања, одмора и рекреације, сагледавањем средишњих цветних простора, водене површине и околног декоративног уређења. У ту сврху треба планирати низове дрвених клупа са наслоном. Мањи плато за окупљање планира се на источном делу парка на додиру са спортским парком у непосредној близини планиране посластичарнице.

У оквиру парка нису планирани грађевински објекти.

У јужном делу парка, чијом дужином се простиру парцеле породичног становања планира се адекватно уређење, са високим растињем које би заклонило поглед на дворишта породичних кућа.

Планиране стазе су ширине 1,5 - 5 m у зависности од значаја пешачког правца, а материјал може бити асфалт, коцка и камен. На шетним стазама кроз парк планира се увођење мањих водених површина, као и постављање две до три чесме. Од остале опреме парка свакако треба планирати дрвене клупе, одговарајуће осветљење парка, корпе за отпатке, дрвену перголу на местима окупљања и сл.

### 5.4. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планиране, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површине планом намењене за друго јавно грађевинско земљиште.

## 5.5. Услови за опремање простора инфраструктуром

### 5.5.1. Услови за грађење саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

На графичким приказима су дати попречни профили улица на којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, ово има и практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијус кривина на укрштању саобраћајница је минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где може износити и 4 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,80 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

Гараже у оквиру породичног становања (на парцели) градити у складу са условима градње стамбених и помоћних објеката.

### 5.5.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

#### Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за породичне објекте може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт на парцели корисника;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова могућа су у сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

#### Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова могућа су у сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

### 5.5.3. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

#### Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или

планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

#### Пословни објекти

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

### 5.5.4. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

### 5.5.5. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу, преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

## 6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Ред бр.	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>97.383.200</b>
1.1.	Коловоз ширине 6 m	m <sup>2</sup>	6.960	4.920	34.243.200
1.2.	Коловоз ширине 5 m	m <sup>2</sup>	10.000	4.920	49.200.000
1.3.	Тротоари без ивичњака	m <sup>2</sup>	5.000	2.460	12.300.000
1.4.	Паркинг	m <sup>2</sup>	500	3.280	1.640.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>10.270.000</b>
2.1.	Водовод 100 mm	m	1.000	4.670	4.670.000
2.2.	Канализација 250 mm	m	1.000	5.600	5.600.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>14.600.000</b>
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	700	8.000	5.600.000
3.2.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком	3	3.000.000	9.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>122.253.200</b>

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са законом.

### 7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Футога са означеним предметним простором A4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом P 1:1000



3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације Р 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1:1000
5. План водне инфраструктуре Р 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1:1000
7. План зеленила (и слободних површина) Р 1:1000
8. Попречни профили Р 1:100

План детаљне регулације простора између улица Здравка Челара, Бранка Радичевића, Наде Димић, ново-планиране, Голуба Бабића, Владана Стефановића и улице Футошки вашар у Футогу израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-924/2005-1  
10. јул 2007. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Зоран Вучевић, с.р.**