



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 42

НОВИ САД, 5. новембар 2007.

примерак 160,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

464

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 XXXII седници 8. октобра 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА РАДА КОНДИЋА, РУМЕНАЧКЕ И НОВОСАДСКЕ У ФУТОГУ

1.0. УВОД

1.1. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације у оквиру Генералног плана Футога

Грађевински рејон обухваћен планом детаљне регулације простора између улица Рада Кондића, Руменачке и Новосадске у Футогу (у даљем тексту: план) налази се на улазу у насеље Футог из смера Новог Сада, а северно од улице Рада Кондића. Простор, дакле, са јужне стране тангира значајна саобраћајница која представља магистрални правац М-7 Зрењанин - Нови Сад - Бачка Паланка. Источна граница грађевинског рејона је граница између насеља Футог и Ветерник, западно је стамбена зона Купусиште, а северна граница је граница грађевинског рејона ка атару.

Простор је делимично изграђен, а у већем делу је у функцији пољопривреде.

Генерални план Футога (у даљем тексту: Генерални план) усвојен је 2003. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/2003) и донет је за плански период од 20 година. Њиме је утврђена обавеза доношења плана детаљне регулације као основа за изградњу и уређење простора у зонама планираног становања. Генералним планом утврђено је неколико урбанистичких стамбених целина, а простор који је обухваћен планом је део стамбене целине Купусиште. За грађевински рејон обухваћен планом утврђена је преовлађујућа намена површина *породично становање* спратности до П+1+Пк. Део истог грађевинског рејона у зони улице Рада Кондића дефинисан је као *мешовита намена*, што подразумева да су уз значајну саобраћајницу пла-

нирани пословни садржаји са становањем дозвољене спратности од П+1+Пк до П+2+Пк.

У зони Руменачке улице дефинисан је енергетски коридор који је у функцији главне мерно-регулационе станице за гас лоциране јужно од овог локалитета.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између улица Рада Кондића, Руменачке и Новосадске улице у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 17/2006).

1.2. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације са простором у окружењу

Грађевински рејон обухваћен планом, претежно је неизграђено пољопривредно земљиште. Северна граница рејона је граница насеља према атару. У осталим деловима простор се граничи са урбанистички дефинисаним, у добром делу већ и реализованим, садржајима.

Преовлађујућа намена у околним блоковима је становање, и то претежно породично, али и вишепородично у зони улице Рада Кондића. Такође постоје или су планирани садржаји јавних служби (дечеје установе, основне школе), централни садржаји, радни простори и парковске површине.

У близини грађевинског рејона у делу стамбене зоне Вашариште налази се важан инфраструктурни објекат, мерно – регулациона станица, до којег се преко овог грађевинског рејона доводи гас високог притиска.

Што се тиче саобраћајне мреже, планирани саобраћај у грађевинском рејону повезаће се са постојећом (планираном) мрежом у околним блоковима. Планирано је измештање магистралног правца на север (обилазница), што би знатно растеретило улицу Рада Кондића, у смислу смањеног капацитета саобраћаја.

1.3. Ограничавајући фактори који утичу на концепт и начин грађења простора

На овом простору постоје одређени ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утиче на организацију, нарочито саобраћајне мреже, и онемогућава реализацију саобраћајног решења из Генералног плана.

Врло је значајно постојање гасовода високог притиска јер ограничава реализацију стамбених садржаја у зони Руменачке улице. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у

Р 1:1000 приказана је зона заштите (15 m обострано), онако како је утврђено прописима.

На овом простору и у његовом окружењу анализирано је стање животне средине и утицај на животну средину. Посебну пажњу треба посветити пословним садржајима, који треба да буду у функцији становања, а пре свега онима који захтевају већи степен заштите. У свим активностима нарочито треба водити рачуна о загађивању ваздуха и изазивању буке и вибрација, као и о емитовању електромагнетног зрачења.

2.0. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

2.1. Граница грађевинског рејона

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 578 на пресеку осовина Руменачке улице и планиране улице. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати осовине планираних улица и продуженим правцем планиране осовине пресеца Новосадску улицу и долази до границе катастарских општина Футог и Ветерник. Даље, граница скреће у правцу југа, прати границу катастарских општина до пресека са продуженим правцем осовине улице Рада Кондића. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину улице Рада Кондића до осовинске тачке број 528 на пресеку са осовином Руменачке улице. Даље, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Руменачке улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 54,24 ha.

2.2. Подела простора на јавно грађевинско и остало земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 1228, 6824/2, 6832, 6833/1, 6834 и делови парцела бр. 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1229, 1230, 1231/1, 1231/2, 1232, 1233, 1234/1, 1234/2, 1235, 1236, 1237/1, 1237/2, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244/1, 1244/2, 1245, 1246/1, 1246/2, 1247, 1248/1, 1248/2, 1249, 1250, 1251/1, 1251/2, 1252/1, 1252/2, 1253/1, 1253/2, 1253/3, 1253/4, 1253/5, 1253/6, 1253/7, 1253/8, 1253/10, 1254/1, 1254/2, 1255/2, 1256/2, 1257/3, 1257/4, 1260/2, 1262/2, 1263/2, 1264/2, 1265/2, 1266/2, 1267/2, 1268/2, 1269/2, 1270/2, 1271/2, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1293/9, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1304/1, 1304/2, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328,

1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349/1, 1349/2, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362/1, 1363, 1364, 6741/1, 6823/1, 6823/9, 6823/10 и 6824/1;

- трансформаторске станице, делови парцела бр. 1221, 1236 и 1251/1.

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.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Циљ израде плана је дефинисање саобраћајне мреже, услова уређења грађевинског земљишта и грађења планираних објеката у границама грађевинског рејона.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом којим су утврђени основна намена простора, могућа спратност објеката, степен заузетости и предложена саобраћајна мрежа. Генералним планом је предвиђено на просторној целини обухваћеној планом око 2000 становника.

Један од важних података за израду плана је чињенично стање на терену, односно постојање бесправних објеката. Постојећи објекти су сагледани, анализирани и планом су дефинисани услови за њихову легализацију.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Подела на зоне са њиховим карактеристикама

Грађевински рејон обухваћен планом подељен је на 17 просторних целина, односно блокова унутар регулационих линија.

Преовлађујућа намена је породично становање, односно 14 блокова је намењено породичном становању, а три су блока мешовите намене са породичним становањем у зони стамбених улица. Величина блокова креће се од 1,5 до 3,67 ha, а дубина од 32 до 80 m. Неки блокови су мање дубине због бесправно изграђених објеката.

Блокови се могу посматрати у склопу две целине. Једну целину чинили би блокови западно од средишње саобраћајнице, а другу блокови на источној страни грађевинског рејона у делу ка Ветернику. Основна разлика код ове две целине је у структури парцела. У источној целини парцеле су подужне у односу на блок, тако да ће образовање грађевинских парцела бити нешто сложеније од реализације у западном делу, где су парцеле попречне у односу на блок, због учешћа неколико власника у формирању једне грађевинске парцеле.

Структура парцела утицала је на формирање централне саобраћајнице која дели грађевински рејон на две, величином подједнаке целине, и представља основу саобраћајне мреже, јер се све планиране попречне саобраћајнице уливају у њу. Планирана саобраћајница омогућава једноставну комуникацију како унутар грађевинског рејона, тако и са остатком насеља.

4.2. Основна концепција намене површина

Планом је обухваћена површина од 54,24 ха. Највећи део простора намењен је породичном становању. Мешовитој зони намењени су блокови уз улицу Рада Кондића.

Планом се задржава основна концепција простора из Генералног плана. Одступање је присутно у саобраћајној шеми, а до одступања је дошло због објеката на терену, који су реализовани после доношења Генералног плана.

У преовлађујућој намени, породично становање, дозвољава се реализација ванстамбених садржаја уз планирана ограничења.

Енергетски коридор утврђен је у зони Руменачке улице. С обзиром на то да гас високог притиска пролази дуж ове улице до главне мерно-регулационе станице, неопходно је било утврдити зону заштите у ширини 15 м лево и десно од трасе гаса.

4.2.1. Правила уређења јавних површина

Грађевински рејон разграничен је на јавно и остало грађевинско земљиште. У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта чине регулације саобраћајница и трансформаторске станице, које заузимају 13,02 ха односно 24 %.

Дефинисане саобраћајнице су различитих ширина регулације. Планирана ширина новоформираних стамбених улица је 15 м, а где то није могуће због постојећих објеката, ширина регулације је 12 м односно 10 м. Важнији правци дефинисани су ширином од 20 м.

Као део јавне површине, планиране су три трансформаторске станице.

4.2.2. Правила уређења осталих простора

Поштујући намене простора из Генералног плана, у овом делу Футога планирају су две основне намене: породично становање и мешовита намена, које представљају остало грађевинско земљиште. Од укупне површине грађевинског рејона остало грађевинско земљиште заузима 76,00%, односно 41,22 ха. Породично становање планира се на 35,53 ха, а мешовита намена на 4,38 ха.

Породично становање

Породично становање планира се у 14 блокова. У зони породичног становања дозвољена је изградња једног стамбеног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, и једног помоћног објекта спратности П. Помоћни објекат може егзистирати као засебан објекат или као анекс главног објекта, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности из области терцијарног сектора (трговина, сервис, услуге) и друге које својим постојањем не угрожавају становање. Унутар стамбене парцеле, површина намењена ванстамбеним делатностима је максимално трећина бруто стамбене површине објекта, а положај, у приземљу објекта или у помоћном објекту.

Унутар намене породично становање могућа је реализација и ванстамбених садржаја који својим постоја-

њем неће угрозити околно становање. Дозвољени садржаји су типа установе социјалне и дечје заштите или површине за радне активности. Што се тиче социјалних установа, то су дечја установа, геронтолошки центар и слично, под условом да су мањег капацитета* да би се лакше уклопили у основну намену.

Радне активности у зони породичног становања треба да су комплементарне становању, односно радне активности и њихов избор треба да буду у функцији становања, пре свега, оне које захтевају већи степен заштите. Радне активности треба да су из области терцијарних делатности. Дозвољена спратност објеката је ВП до П+1.

Мешовита намена

Мешовита зона планира се уз важну саобраћајницу. Планирани објекти су пословног и пословно-стамбеног карактера. Дозвољена спратност објеката је максимално П+2.

У зони мешовите изградње планира се изградња једног објекта на једној парцели. Однос пословног и стамбеног је максимално 50:50, односно учешће становања у укупној бруто површини објекта је максимално 50% или максимално две стамбене јединице. Препоручује се реализација пословно-стамбених јединица, где је учешће стамбеног простора 25%, односно једна стамбена јединица, а 75% да буде намењено пословању.

Дозвољен је широк спектар делатности из области терцијарног сектора, уз услов да су испуњени услови и мере за заштиту животне средине. Уз улицу Рада Кондића могућа је изградња бензинске или гасне станице, уз поштовање свих мера заштите које треба да испуни такав објекат, које ће се утврдити урбанистичким пројектом.

4.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Подручје обухваћено планом налази се северно од магистралног правца М-7 који треба да се измести северно од овог грађевинског рејона. Магистрални правац је улица Рада Кондића која је део основне саобраћајне мреже насеља и преко ње се успоставља непосредна веза грађевинског рејона са подручјем насеља и шире.

Дуж улице Рада Кондића, у делу грађевинског рејона, профил улице је две коловозне траке односно четири саобраћајне (у складу са профилем кроз Ветерник). Приступ пословним садржајима у зони улице Рада Кондића могуће је са овог саобраћајног правца.

Секундарна улична мрежа је дефинисана у складу са просторним могућностима и уз уважавање постојеће Руменачке улице, постојећих атарских путева и већ формираних улица у оквиру простора у којима су изграђени бесправни објекти. Ширине профила секундарних улица су од 10 до 22 м.

Паркирање возила се решава у склопу парцеле и у уличним профилима, у складу са просторним могућностима и исказаним потребама.

* Мањи капацитет за геронтолошку установу је 50 корисника, а за дечју установу 60.

Бициклическе стазе се планирају обострано дуж улице Рада Кондића. Пешачке стазе се планирају обострано дуж свих планираних улица.

Улицом Рада Кондића одвија се јавни градски и приградски превоз, тако да је грађевински рејон добро опслужен овом врстом саобраћаја.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне површине у простору, а детаљнији приказ је дат у профилима Р 1:100, 1:200 и 1:300.

4.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.4.1. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила \varnothing 100 mm у свим новопланираним улицама.

Планирана мрежа повезаће се на постојећи доводник воде профила \varnothing 250 mm, који се налази у улици Рада Кондића.

Планирана водоводна мрежа обезбедиће довољне количине воде за све планиране садржаје.

Положај постојећих и планираних инсталација 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 сепаратног канализационог система.

Отпадне воде ће се, преко планиране секундарне канализације, уливати у постојећи колектор у улици Рада Кондића, чији је профил \varnothing 800 mm.

Планира се изградња секундарне канализације у свим новопланираним улицама, профила \varnothing 250 и \varnothing 300 mm.

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

Септичке јаме поставити тако да буду удаљене минимум 3 m од границе суседне парцеле, односно препоручује се раздаљина, од објекта за који се гради, 5 m.

Одвођење атмосферских вода биће решено преко отворене уличне каналске мреже са оријентацијом на улицу Рада Кондића. Из улице Рада Кондића, атмосферске воде ће се уливати у мелиорациони канал "В-800", и преко црпне станице "Ветерник" препумпавати и испуштати у Дунав.

Отворена улична каналска мрежа може се делимично или у потпуности зацевити, све у зависности од хидрауличких, нивелационих и урбанистичких потреба и захтева.

Планираном сепаратном канализационом мрежом обезбедиће се несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 78,40 до 79,20 m н.в.,

- минималан ниво подземних вода од 74,80 до 75,90 m н.в.

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

4.4.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја биће 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 три нове дистрибутивне трансформаторске станице.

За планиране објекте пословних садржаја, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба и на захтев инвеститора, у складу са електроенергетским условима.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем, а планирана дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити и каблирањем и надземно, на местима у профилима улица како је то овим 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 и дистрибутивне гасоводне мреже снабдевати гасом све постојеће и планиране садржаје.

Да би се овај простор снабдео топлотном енергијом, потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључити је на постојећу мерно-регулациону станицу у улици Рада Кондића.

Преко обухваћеног подручја пролази и гасовод високог притиска који повезује ГМРС "Нови Сад" и ГМРС "Футог". У зони заштитног коридора гасовода (15 m лево и десно од трасе гасовода) није дозвољена изградња објеката.

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

Телекомуникације

Сви постојећи и планирани објекти моћи ће да се прикључе 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.

4.5. Уређење зелених и слободних површина

На обухваћеном простору, планира се подизање претежно линеарног зеленила.

Дрвореди дуж саобраћајница треба да су постављени према садржају попречних профила. Улице ширих профила треба да садрже двостране дрвореде, а у уским улицама биће једностране дрвореди. У улицама где у профилу нема места за дрво, користити шибље формирано као високостаблашице или у оквиру сваке предбаште, при уређењу, посадити бар једно декоративно високо стабло.

Дрвореде подизати на растојању стабала 8-10 м, а садњу стабала ускладити са колским улазима и прилазима парцели.

Озелењавање парцела породичног становања садржано је у формирању кућног врта декоративним дрвећем и повртњаком (воћњак) у дну парцеле. Ограде треба да су покривене цветајућим и декоративним пухавицама или шибљем.

На делу простора мешовите намене уз улицу Рада Кондића, озелењавање спровести уређивањем претпростора декоративном вегетацијом, а на поплочаним платоима могућа је поставка озелењених и цветних жардинијера.

4.6. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница плана (породично становање и пословање са становањем), обезбедиће се спречавање свих облика загађивања, као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине, према одговарајућим стандардима и прописаним нормама. Основне мере заштите животне средине су опремање водоводом и канализацијом, односно поштовање хигијенско-техничких норматива на парцелама у периоду док се не изгради канализација, тј. док се буду користиле септичке јаме и копани бунари.

Делатности које се могу одвијати на парцелама породичног становања треба да задовоље еколошке и функционалне критеријуме, односно да обезбеде задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, пречишћавање отпадних вода, и складиштење сировина у складу са важећим прописима и санитарно-хигијенским захтевима. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора, зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

При избору радних активности треба обезбедити елиминисање загађивања ваздуха, отпадних вода, изазивања буке и вибрација и електромагнетног зрачења преко дозвољених вредности.

Обезбедиће се одлагање отпадака, као и спречавање свих видова загађивања тла, подземних вода и ваздуха.

У оквиру потенцијалних производних и складишних комплекса, као и делатности из области терцијарног сектора и производног занатства потребно је сагледавање утицаја и промена које ће се испољити на простору обухваћеном планом, праћење квантитативних и квалитативних показатеља од утицаја на стање средине и обезбеђивање контроле свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

4.7. Заштита градитељског наслеђа

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

4.8. 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 30кПа, према важећим критеријумима.

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.

4.9. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Елементарне непогоде које могу да угрозе Футог су поплаве Дунава, земљотреси од 7° и 8° MCS, подземне воде, а могуће катастрофе су пожари и слично.

При планирању се водило рачуна о заштити планираних садржаја од елементарних непогода и других катастрофа, па је тако планирана каналска мрежа, условљена изградња објеката од чврстих материјала, препоручена изградња објеката без подземних етажа, планиране саобраћајнице довољне ширине регулације и остале мере у циљу заштите.

На парцелама се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране, и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 10 до 22 м, у свему као на гра-

фичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације”, у Р 1:1000.

У односу на регулационе линије, планиране су грађевинске линије. За намену породично становање утврђује се минимално растојање између регулационе и грађевинске линије 3-5 м за све врсте објеката. Ако објекат има гаражу у сутерену, обавезно растојање је 5 м. У зони бесправно изграђених објеката грађевинска линија се утврђује према положају изграђених објеката.

Однос грађевинске и регулационе линије исти је и у мешовитој зони, у деловима који нису оријентисани на улицу Рада Кондића. У зони ове саобраћајнице минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 10 м. Ово се нарочито односи на блокове 9 и 10, јер је блок 8 у већем делу реализован, а планирани објекти лоцираће се у односу на постојеће.

5.2. Правила изградње објеката по планираним наменама

Планом су утврђене основне намене простора и дефинисани услови за изградњу објеката по утврђеним наменама.

Оно што је заједничко утврђеним наменама да се постојећи бесправни објекти задржавају, осим оних уз Руменачку улицу који се налазе у зони заштите, односно у инфраструктурном коридору. У зони заштите није дозвољена изградња објеката високоградње већ само неких објеката нискоградње, као што су прилази, паркиралишта и слично. Изузетно, моћи ће се легализовати бесправни објекти уз Руменачку улицу само уз претходно прибављене услове и сагласност ЈП “Србијагас”.

Планом су утврђени услови за санирање постојећих бесправно изграђених објеката. Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање степена заузетости и индекса изграђености који су дефинисани у тексту који следи.

Породично становање

Планирани објекти су слободностојећи или двојни. Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је максимално П+1+Пк, а висина објекта не може прећи 12 м. Дозвољена спратност за помоћне објекте је П.

Дозвољена спратност за ванстамбене садржаје је П+1+Пк, осим за радне активности где је дозвољена спратност објекта ВП до П+1. Могуће су и веће висине из технолошких разлога.

Не препоручује се изградња подрумских етажа због високог нивоа подземних вода, мада је могућа реализација сутеренске или подрумске етаже, уз адекватну заштиту просторија од подземних вода.

Дозвољени степен заузетости је 40%, а индекс изграђености 0,25-0,8.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је минимално 4 м за слободностојеће објекте, и 5 м за двојне објекте.

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

Минимално растојање објекта од границе парцеле за слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5 м. За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације ова удаљеност је 4 м, а за двојне објекте 2,5 м.

За димензионисање установа социјалне и дечје заштите применити услове из Генералног плана. Дечје установе димензионисати по нормативу 8м²/детету, а комплекс 30м²/детету. Установе за старе особе димензионисати по нормативу 30м²/кориснику, а комплекс 20м²/кориснику.

Све објекте извести од чврстих материјала. Конструкција ће зависити од намене објекта, а основни захтев је да се објекти међусобно обликовно ускладе и прилагоде намени. Нарочиту пажњу треба посветити обликовању ванстамбених садржаја и њиховој интерполацији у стамбене садржаје.

За паркирање возила за сопствене потребе власници породичних стамбених објеката свих врста, као и ванстамбени садржаји 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, а за ванстамбене садржаје зависно од намене.

Кровови треба да су коси. За радне активности кровови могу да буду равни, а препоручује се благи нагиб до 10%.

Стамбени и ванстамбени садржаји треба да су ограђени лаком прозрачном оградом. Не дозвољава се подизање пуне ограде, с тим да је могуће затварање до висине 0,60 м.

Пре реализације планираних садржаја у блоковима 2 и 3 неопходно је довођење коте нивелете терена на планирану висину.

Мешовита намена

Планирани објекти су слободностојећи и дозвољена је реализација једног објекта на парцели.

Дозвољена спратност објеката је максимално П+2, са равним или благо закошеним кровом да укупна висина објекта не пређе 12 м. Степен заузетости не сме да пређе 50%.

Однос стамбеног и пословног простора је максимално 50:50, односно максимално две стамбене јединице у објекту, а препоручљиво је 25:75 или једна стамбена јединица у објекту.

За паркирање возила обезбедити простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу један паркинг или гаражно место на један стан, а за пословни простор ће се накнадно утврдити број паркиралишта зависно од делатности која се реализује.

Кровови пословних садржаја треба да су равни и препоручује се благи нагиб до 10%, а кровови стамбених објеката коси, нагиба 30-40°.

Планирани садржаји ће се оградити лаком прозрачном оградом. Не дозвољава се реализација пуне ограде; могуће је затварање до висине 0,60 м.

За чисто пословне комплексе, за које је неопходна израда процене утицаја на животну средину, обавезна је израда урбанистичког пројекта.

5.3. Парцелација

Планом се дефинишу елементи за парцелацију грађевинског рејона и 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 ширину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења, а предложена парцелација није у потпуности обавезујућа.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1: 1000 дефинисана је планирана граница парцеле (дефинисаће се урбанистичким пројектом парцелације) и могућа граница парцеле. Планирана граница парцеле је обавезна, а тачан положај ће се утврдити урбанистичким пројектом парцелације. Могућа граница парцеле је предлог оптималне парцелације и није обавезујућа.

5.3.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Породично становање

За породичне стамбене објекте утврђују се следећи услови:

- минимална величина парцеле је 450 m² за слободностојеће објекте,

- минимална величина парцеле је 540 (270) m² за двојне објекте,

- минимална ширина уличног фронта је 15 m за слободностојеће објекте, а 16 m (2x8) за двојне објекте,

- за парцеле веће од 600 m² степен заузетости се рачуна у односу на 600 m².

Изузетак од правила, у погледу величине парцеле, су парцеле у блоку 11 формиране интерном парцелацијом и које немају могућност повећања због реализованих породичних објеката.

За ванстамбене садржаје у зони породичног становања утврђују се следећи услови за образовање грађевинске парцеле:

- минимална величина парцеле је 500 m²,
- максимална величина парцеле је 2000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Мешовита намена

У оквиру ове намене утврђују се следећи услови:

- минимална величина парцеле је 500 m²,

- максимална величина парцеле је 5.000 m²,

- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

Дозвољено је одступање до 10% од наведених услова.

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,

- прописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,

- прописани 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, надзијивање, 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 слично).

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 планом планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико 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. Биланс површина

БРУТО ПОВРШИНА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА	54,24 (ha)	%
ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ	13,02	24,00
ОСТАЛО ГРАЂ.ЗЕМЉИШТЕ	41,22	76,00
- породично становање	35,53	86,20
- мешовита намена	4,38	10,63
- енергетски коридор	1,31	3,17

Планирано решење подразумева просечну величину парцеле за породично становање од 648 m² (460 - 793 m²), а за мешовиту зону просечна парцела је величине 2.100 m² (1.500 – 3.750 m²). Број становника кретао би се од 1.656 до 2.200 становника, што зависи од броја стамбених јединица на једној парцели. За планирани број становника густина становања кретала би се од 40 до 54 становника/ha.

5.6. 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 сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

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

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклическе стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг - простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5 m. Приступ појединачним парцелама дефинисаће се у складу са организацијом простора на парцели.

5.7. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,50 до 81,00 m. 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 2,15%, а најчешће испод 1%. Најнижи терен је у средишњем делу блока број 2 и 3, испод 79 m, тако да се у овим блоковима планира наспање на нивелету до 80,50 m. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

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

5.8. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.8.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови 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 мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планирати 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 уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

5.8.2. 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".

5.8.3. Услови за прикључење на гасоводну и топловодну 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".

5.8.4. 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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				27.351.300
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	4.080	5.190	21.175.200
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м ²	2.040	3.028	6.176.100
2.	ХИДРОТЕХНИКА				21.214.125
2.1.	Канализациони вод Ø 300 - под асфалт	м	210	10.813	2.270.625
2.2.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	м	1.500	9.515	14.272.500
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 - под земљу	м	1.500	3.114	4.671.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				11.000.000
3.1.	Трафо-станица 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.000.000	3.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.000	8.000	8.000.000
4.	УКУПНО				59.565.425

Процена средстава урађена по ценама на дан 16. новембар 2005. године

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:
Размера

1. Извод из Генералног плана Футога са назначеним положајем простора обухваћеног планом фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације Р 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 Р 1:1000
8. Попречни профили 1:100,1:200 и1:300

План детаљне регулације простора између улица Рада Кондића, Руменачке и Новосадске 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
Број: 35-652/2006-1
8. октобар 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.