



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 12

НОВИ САД, 2. април 2009.

примерак 160,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

255

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XII седници 27. марта 2009. године, доноси

П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА "РЕМОНТ И СЕРВИС" ДОО НА РУМЕНАЧКОМ ПУТУ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације простора "Ремонт и сервис" ДОО на Руменачком путу у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора АД "Ремонт и сервис" на Руменачком путу у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 50/2007) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници 17. децембра 2007. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године-пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом у оквиру Генералног плана

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у северном делу града уз важну саобраћајницу. Руменачки пут (Р-102, односно регионални пут Бачко Ново Село-Руменка - Нови Сад), која представља северни улаз у град. Простор је оријентисан на ову значајну саобраћајницу, обухвата површину од 5,16 ха и налази се у КО Нови Сад I.

Генерални план утврдио је за обухваћени простор намену "пословање на улазним правцима". Улазни

правци у град представљају врло привлачне просторе за пословне активности, нарочито за развој терцијарних делатности и производног занатства, као и за делатности које по свом карактеру представљају садржај центра.

Генералним планом дефинисани су и основни услови изградње објеката и уређења грађевинског земљишта, а планом су услови прилагођени конкретном простору.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације према простору у окружењу

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на улазном правцу у град из смера Руменке. Југоисточно од комплекса налази се Спортски центар, југозападно је вишепородично становање, а простор са североисточне стране тангира железничка пруга Суботица-Нови Сад, са ранжирном станицом.

Дуж Руменачког пута ка северу продужава се иста намена са планираним пословним садржајима из домена терцијарних делатности.

1.4. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на тромеђи парцела бр. 3394/1, 10592/1 и 10592/3 (пруга). Од ове тачке, граница скреће у правцу југоистока, прати југозападну границу парцеле број 10592/3 до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 3396/1, затим прати источну границу парцела бр. 3396/1 и 3396/2 и долази до тачке на пресеку са осовином Руменачке улице. Од ове тачке, граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Руменачке улице до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 3394/1. Даље, граница скреће у правцу североистока, пресеца парцелу број 10445/3 (Руменачка улица) претходно описаним продуженим правцем, затим прати југоисточну границу парцеле број 3394/1 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 5,16 ха.

2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

За ово подручје не постоји урбанистичка документација на основу које би се реализовали нови садржаји, што је услов за нове инвестиције на овом простору.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом који и утврђују основну намену простора, степен заузетости, мрежу саобраћајница и инфраструктурне коридоре.

У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба задовољити да би зона пословања несметано функционисала.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Намена површина

Простор је конципиран у четири просторне целине, односно блока формирана планираном саобраћајном мрежом. Блокови се разликују по облику, величини и планираној намени.

Намена пословања на улазним правцима, коју је утврдио Генерални план, представља пословне садржаје из области терцијарних делатности и производног занатства. Улазни правци атрактивни су за реализацију различитих пословних активности.

План је определио да на овом простору треба реализовати пословне садржаје из области трговине, угоститељства, услужног и производног занатства, саобраћаја и комуналних делатности.

Величина блокова креће се од 0,23 до 1,41 ha, а најмањи блок, блок четири је у функцији постојеће станице за снабдевање горивом која се задржава. Блок један је у северозападном делу намењен станици за снабдевање горивом, а у осталом делу ће се реализовати пословни садржаји, као и у блоковима два и три.

Планом се дефинишу правила уређења грађевинског земљишта за јавне и остале површине.

3.1.1. Правила уређења јавних површина

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.

Саобраћајне површине: делови парцела бр. 3395, 3396/1, 3396/2, 3397, 10445/3 и 10592/1.

Трансформаторска станица: део парцеле број 3395.

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.

3.1.2. Правила уређења осталог грађевинског земљишта

Остало грађевинско земљиште планира се на површини од 3,73 ha што представља 72,5% од површине грађевинског рејона обухваћеног планом. Планом су дефинисани урбанистички параметри за реализацију планираних садржаја.

На осталом грађевинском земљишту дате су могуће границе парцела које ће се дефинитивно утврдити приликом израде урбанистичких пројеката парцелације и

препарцелације, придржавајући се услова датих у овом плану.

Пословни садржаји

Пословни садржаји реализоваће се према утврђеним урбанистичким условима: максимални степен заузетости 50%, а индекс изграђености 0,5-1,5. Максимална дозвољена спратност је до П+2. Минимална величина парцеле је 1000 m².

Заступљеност зелених површина на планираним пословним компелксима треба да буде око 25%.

Постојећи објекти који се могу прилагодити планираној намени, могу се задржати, реконструисати, доградити или изградити нови објекти.

Станице за снабдевање горивом

Постојећа станица за снабдевање горивом реализована у блоку 4 се задржава. Она је реализована као станица са ужим садржајима што подразумева истакачка места за све врсте горива, манипулативне површине, цистерне, систем цевовода, отворе за пуњење и преглед цистерни, продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и надстрешницу. Дозвољена је реконструкција, доградња, надоградња или изградња потпуно нових садржаја са истом наменом.

Планирана станица за снабдевање горивом планира се као станица са ширим садржајима што подразумева, уз све претходно наведене садржаје, и перионицу, сервисну радионицу, угоститељство и паркинг.

Максималан степен заузетости за комплексе станица за снабдевање горивом је такође 50%, спратност до П+2, а индекс изграђености 0,5-1,5.

У зони заштитног појаса уз железничку пругу дозвољена је изградња само објеката нискоградње.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

3.2. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Простор обухваћен планом ослања се на Руменачки пут. Постојећа регулација Руменачког пута се планираним решењем задржава, уз прецизирање у зони постојеће станице за снабдевање горивом, ради обезбеђења простора за пешачку, бициклическу стазу и инфраструктуру, који обилазе бензинску станицу.

Планирају се нове улице које се ослањају на Руменачки пут, а које омогућавају приступ појединачним комплексима. Ширина регулације нових улица је 15 m.

На овом простору планирају се две станице за снабдевање возила нафтним дериватима, постојећа и нова у северозападном делу комплекса. За обе станице се планира потпун садржај (за постојећу реконструкција и доградња станице за аутогас, а за будућу комплетан програм који подразумева: нафтне деривате, аутогас, објекат, надстрешницу, аутосервис, перионицу, ресто-

ран, канцеларијски простор, продавнице и сличне сад-ржаје који су компатибилни са основном наменом).

Дуж Руменачког пута и новопланираних улица су дефинисани паркинзи у складу са просторним могућно-стима. Поред ових паркинга планира се решавање пар-кирања у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама.

Дуж Руменачког пута одвија се јавни градски и при-градски превоз, тако да је комплекс добро опслужен овим видом превоза.

Комплекс се са североистока граничи са железнич-ком пругом, тј. простором железничког чвора Нови Сад. Планом је дефинисан заштитни коридор уз пругу, у ши-рини од 25 м, у складу са Законом о железници ("Служ-бени гласник Републике Србије", број 18/2005).

3.3. Мрежа комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водо-водне мреже, са планираним проширењем и рекон-струкцијом дотрајалих деоница, у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

На Руменачком путу изграђена је примарна мрежа профила Ø 200 mm на коју ће се повезати планирана секундарна мрежа.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се на Руменачком путу и у свим но-вопланираним улицама.

Планирана водоводна мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано снабдевање водом свих будућих садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструк-туре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

На Руменачком путу постоји примарна канализацио-на мрежа профила Ø 800 mm на коју је оријентисана се-кундарна мрежа из околних улица. Осим примарне ка-нализације на Руменачком путу постоји и секундарна канализација профила Ø 200 mm и Ø 300 mm.

Изградња нове канализационе мреже планира се у свим новопланираним улицама, профила од Ø 300 mm и Ø 400 mm, са оријентацијом на примарну канализа-цију на Руменачком путу.

Планира се изградња сепаратора уља и масти у ком-плексу бензинске станице, како би се спречило изли-вање масти и уља директно у канализацију.

Планирана канализациона мрежа заједно са по-стојећом омогућиће несметано одвођење отпадних и ат-мосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мре-же дат је на графичком приказу "План водне инфра-структуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 77,70 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 75,20 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа под-земне воде је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

3.3.2. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја ће бити из јединственог електроенергетског система, из трансформаторских станица (ТС) 110/35 kV "Нови Сад 2" и ТС 35/10 kV "Индустријска". Преласком на двосте-пени систем трансформације електричне енергије ТС 35/10 kV "Индустријска" ће постати разводно пост-ројење (РП) 20 kV, напајање електричном енергијом ће бити из ТС 110/20 kV "Нови Сад 2", а резервно напајање ће се омогућити из (РП) 20 kV "Индустријска". Из ових објеката полазиће 20 kV водови до трансформаторских станица 20/0,4 kV које ће се налазити на простору обух-ваћеном планом. Од ових ТС ће полазити дистрибутив-на 0,4 kV мрежа до објеката.

Ради обезбеђења квалитетног напајања свих плани-раних садржаја потребно је уклонити постојећу транс-форматорску станицу 10/0,4 kV и изградити нову на об-лижњој локацији. Такође је потребно каблирати постојећу надземну електроенергетску мрежу. Нове ТС могу се градити на свим пословним комплексима, пре-ма стварним потребама за снабдевањем.

Планирана електроенергетска мрежа ће се градити каблирањем, у попречним профилима улица.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом планираних сад-ржаја вршиће се из гасификационог система града.

Из мерно регулационе гасне станице која се налази у радној зони "Север I" полази гасоводна мрежа до Ру-меначког пута, одакле се грана лево и десно у регула-цији саобраћајнице. Са ове мреже ће се снабдевати планирани садржаји на овом подручју. Уколико се укаже потреба за већим количинама топлотне енергије могућа је и изградња средњепритисне гасоводне мреже и мер-но-регулационих гасних станица на парцелама на-мењеним терцијарним делатностима.

Планирани објекти могу се снабдевати топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора (лож уље, дрво, мазут итд.) и алтернативних и обновљи-вих извора енергије (енергија сунца, енергија биомасе итд.).

3.3.3. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повеза-

ни на аутоматску телефонску централу на Детелинари док се не изгради мини телефонска централа (удаљени претплатнички степен) на Сајлову. Да би се омогућило прикључење свих планираних садржаја у будући телекомуникациони систем потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.4. План озелењавања

У блоковима намењеним за терцијарне делатности (трговина, производно и услужно занатство, грађевинарство и слично), зеленило треба да је заступљено ободом сваког појединачног комплекса у виду зеленог заштитног појаса. Овде треба да буде заступљено високо листопадно или четинарско дрвеће, а декоративна и партерна вегетација биће заступљена уз улазе и прилазе објектима. Слободне просторе потребно је допустити и са елементима партерне архитектуре. Паркинг простори у оквиру самих комплекса, а и они изван њих, треба да садрже листопадно дрвеће широке крошње, на растојању стабала 8-10 m. Блокови намењени помнутим делатностима треба да имају 25% површине под зеленилом.

Просторе уз продајне и угоститељске објекте потребно је обрадити најдекоративнијим начином хортикултурног и партерног уређења. Осим високих стабала у отворима на поплочаним платоима треба да се нађу и озелењене, цветне жардинијере.

Потребно је озелењавање и уређење станице за снабдевање горивом као посебне целине. Зеленило ће овде такође бити заступљено у виду зеленог заштитног појаса и декоративне високе и партерне вегетације.

Заштитно зеленило се планира у заштитном пружном појасу, њега треба да чини високо листопадно дрвеће у виду вишередних дрвореда. У заштитном пружном појасу на 5 m од колосека не планира се садња високе и ниске вегетације.

Саобраћајнице у својим профилима треба да садрже дрвореде, уз Руменачки пут планира се двоструки дрворед, а нове улице, због ужих профила (15 m), садржаће једностране дрвореде.

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

Мере заштите животне средине утврђене су на основу планираних садржаја и последица и промена које планиране активности могу проузроковати. У оквиру планираних активности на простору плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедити квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштита од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима и са законом о заштити животне средине ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004). Ради сагледавања утицаја и промена

које ће се испољити на простору плана потребно је да се прате показатељи од утицаја на стање средине као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган меже прописати израду студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 69/2005) 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 Републике Србије", број 84/2005).

Сви корисници на простору плана који продукују отпадне воде са садржајем опасних материја имају обавезу да изграде одговарајућа постројења за третман односно, третман отпадних вода. Простор комплекса треба да има решен третман зауљених отпадних вода и одлагање свих отпадних материја. Отпадне воде треба да задовоље захтевни квалитет да се могу испуштати у градску канализацију.

Мере заштите на простору сервисне радионице подразумевају успостављање ефикасног система за управљање опасним материјама и отпадом, контролу токова уља и спречавање отицања уља у комуналну канализацију. Течне отпадне материје које ће се јављати, као што су замењена уља и употребљена амбалажа, морају се збрињавати на начин да се не нарушава непосредна околина и не загади земљиште. Око резервоара за подземно складиштење горива потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом. Приликом чишћења резервоара, дренажни садржај треба аутоцистернама транспортовати и одлагати у складу са важећим прописима (Правилник о начину поступања са отпаcima који имају својство опасних материја, "Службени гласник Републике Србије", број 12/959).

Спречавање или смањење штетног утицаја планираних садржаја на животну средину обезбедиће се мерама заштите које обухватају: мере предвиђене законским и подзаконским актима и техничко-технолошким мерама у току изградње и редовног рада објеката као и у случају удеса. С обзиром да се на овом простору налази станица за снабдевање возила нафтним дериватима, станица за снабдевање течним нафтним гасом моторних возила, а планирају се радионица за поправку возила, паркинг простор и пратећи садржаји, захтеви у погледу заштите животне средине се морају у потпуности спровести и контролисати.

Простори за контејнере за комунални отпад треба да буду доступни специјалним возилима за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Ако се у току извођења грађевинских, и других радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко и минералошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својства споменика природе, извођач радова дужан је да о томе, без одлагања, обавести организацију за заштиту природе и да предузме мере да се до доласка овлашћеног лица природно добро не оштети, не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривено.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату плана нема регистрованих објеката на списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара, али простор је у зони заштите јер се у близини налази неколико до сада познатих археолошких налазишта, као и због конфигурације терена.

Извођач радова је обавезан да изврши сондажно археолошко ископавање терена због могућег постојања потенцијалног археолошког налазишта.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, те да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.7. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се и изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањило обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета. У постојећим комплексима постоје изграђени склонишни капацитети.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених набројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двоенаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 кПа. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирају се двоенаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 кПа. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, код процене броја радника који се штите треба рачунати и део купаца, односно корисника угос-

титељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (пословни садржаји из области трговине и угоститељства). Другу намену прилагодити основној намени.

3.8. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, што се односи и на радне просторе.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале.

Ради заштите од пожара, овим планом утврђене су адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, минимално две висине објекта, ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, овај локалитет је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објекат изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта 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).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник Републике Србије", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском рејону се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела: Биланс површина

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина - ha	процент
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	1,41	27,5%
- саобраћајнице и трансформаторска станица	1,41	27,5
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	3,73	72,5%
- пословни садржаји	2,85	55,5
- постојећа станица за снабдевање горивом	0,23	4,7
- планирана станица за снабдевање горивом	0,65	12,3
УКУПНО	5,13	100%

Саобраћајне површине, које обухватају површине намењене друмском и стационарном саобраћају, планиране су на 27,5% грађевинског рејона обухваћеног планом, пословним садржајима је намењено 55,5 %, а око 17% планирано је за потребе изградње станица за снабдевање горивом.

Јавне површине заступљене су са 27,5%, а остало грађевинско земљиште планирано је на 3,73 ha, односно 72,5% укупне површине. Око 78% осталог земљишта намењено је пословним садржајима, односно 55,5% укупне површине грађевинског рејона.

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом се утврђују регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација планираних саобраћајница су 15 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План намене, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

Грађевинска линија се подудара са регулационом линијом.

5.2. Правила за изградњу објеката

Планом се утврђују услови грађења за планиране намене.

Објекти у приземном делу треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса. У спратним деловима нису могући конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије.

Дозвољена спратност објеката односно пословних садржаја је до максимално П+2. Дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже уз примену адекватних хидротехничких мера.

Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености се креће у распону 0,5-1,5.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету. Кровови треба да су равни или благог нагиба.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до Руменачког пута, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса према железничкој прузи.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле, користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, а заступљеност зелених површина на комплексу је 25%.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања.

Кота пада склоништа мора бити минимално 30 cm виша од максималног нивоа подземних вода, а под приземља пословних објеката 20 cm у односу на планирану нивелету.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

Постојећи објекти који се могу прилагодити планираној намени могу да се задрже, да се реконструишу, дограде или замене.

У зони заштите уз железничку пругу није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина.

За комплексе величине 1 ha и веће условљава се изградња урбанистичког пројекта.

5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" је Р 1:1000, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

За остало грађевинско земљиште дата је могућа парцелација на графичком приказу, а утврђују се правила парцелације. У границама грађевинског рејона обухваћеног планом:

- 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 или немају излаз на планирану саобраћајницу;
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта;
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела ради формирања нових регулационих ширина улица.

Планом се дефинишу елементи парцелације за планиране пословне садржаје:

- парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика;
- минимална величина парцеле је 1000 m²;
- минимална ширина уличног фронта је 30 m.

Изузетак су комплекси из делатности велетрговине (трговински центри, робне куће и сл.) и саобраћајно-транспортни садржаји, где се утврђује:

- минимална величина парцеле 4.000 m²;
- минимална ширина уличног фронта 30 m.

Максимална површина парцеле се не утврђује.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.

5.4. Правила за изградњу саобраћајних површина

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положаји појединих елемената попречних профила улица дефинисани су посебним графичким приказима "Попречни профили улица" у Р 1:100 и Р 1:200.

У зависности од намене простора, дефинишу се следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

- у зонама пословања, паркирање се решава на парцели, изградњом паркинга, гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;
- на делу Руменачког пута паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркингом уз коловоз улице, где просторни услови то дозвољавају;
- прикаључење појединачних парцела врши се на коловоз секундарних улица.

Дуж Руменачког пута, којим се одвија јавни градски превоз (постојећи и планирани), постоји аутобуска ниша и стајалиште.

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, што је 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 бицикличке стазе завршно обградити асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 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.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

5.5. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 79,14 m до 79,73 m, са нагибом од железничке пруге према Руменачком путу. Нагиби планираних улица су 0,2%. Нивелете заштитних тротоара нових објеката ускладити са нивелетом коловоза, а рачунати са попречним нагибом од 2%. Планом нивелације дају се следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

5.6. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.6.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта 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, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- код већих објеката водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планира се 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 објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планира се на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планира се гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.6.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објекта извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутив-

ну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.6.3. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објекта топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом гасовода средњег притиска и сопствене мерно-регулационе гасне станице. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.6.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				13.910.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	2.300	4.800	11.040.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	1.025	2.800	2.870.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.640.000
2.1.	Канализациони вод Ø 400 mm	m	100	12.000	1.200.000
2.2.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	300	10.000	3.000.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	500	2.880	1.440.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				6.400.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV/kV	kom	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	600	4.000	2.400.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				15.560.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	m ²	5.110	3.045	15.560.000
5.	УКУПНО				41.510.000

Процена средстава урађена по ценама за јул 2008. 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 градње, осим за просторе за које је условљена израда урбанистичког пројекта.

Састави део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом..... фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом.... Р 1:1000
3. План намене површина Р 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинске парцеле..... Р 1:1000
5. План водне инфраструктуре..... Р 1:1000
6. План енергетске инфраструктуре Р 1:1000
7. Попречни профили улица..... Р 1:100 и 1:200

План детаљне регулације простора “Ремонт и сервис” ДОО на Руменачком путу у Новом Саду 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”.

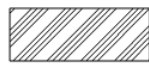
РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-690/2008-1
27. март 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА "РЕМОНТ И СЕРВИС" ДОО
НА РУМЕНАЧКОМ ПУТУ
У НОВОМ САДУ**

**ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА,
НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ**

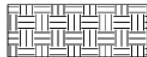
ЛЕГЕНДА



пословни садржаји из области трговине,
угоститељства, услужног и производног занатства,
саобраћаја и комуналних делатности
парцела мин. 1000 м², фронт 25м. спратност до П+2



постојећа станица за снабдевање горивом



планирана станица за снабдевање горивом



трансформаторска станица



заштитни појас уз железничку пругу



број блока



регулациона линија по постојећој граници парцеле



планирана регулациона линија



граница грађевинског рејона

Јавно предузеће			
	Завод за урбанизам		
"УРБАНИЗАМ"			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 3/III			
ИНВЕСТИТОР	"РЕМОНТ И СЕРВИС" ДОО НОВИ САД		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА "РЕМОНТ И СЕРВИС" ДОО НА РУМЕНАЧКОМ ПУТУ У НОВОМ САДУ		
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА, САОБРАЋАЈА, НИВЕЛАЦИЈЕ И РЕГУЛАЦИЈЕ		
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Д. НЕДЕЉКОВ дипл. инж. саобр.		
ОБРАЂИВАЧ	Д. НЕДЕЉКОВ дипл. инж. саобр., Т. БУРСАЋ дипл. инж. арх.		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Г. БИЛАС, дипл. инж. арх.		
2.4.1/06	размера 1:1000	датум 03/2009	број 3

