



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 20

НОВИ САД, 5. мај 2010.

примерак 160,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

234

На основу члана 35. став 10. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009 – испр.) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XXIV седници 26. марта 2010. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ТЕМЕРИНСКОГ ПУТА У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 54/2008).

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. Концепција плана и положај грађевинског рејона

Према Генералном плану подручје обухваћено планом намењено је пословању на улазним правцима, општеградском центру, парку, спортском центру и породичном становању.

Овај простор ограничен је: на северу аутопутем Београд – Суботица Е-75 и комплексом "Родић", на истоку улицама Новом 1, Новом 2, Новом 3, Новом 4, Грујице Новаковића, Стефана Дечанског, Емануила Јанковића, на југу насипом уз Канал Дунав – Тиса – Дунав, улицама Приморском и Сечањском, и на западу улицама Србобранском, Боже Кузмановића, Приморском и Темеринском.

Дужина Темеринског пута и Темеринске улице (државног пута II реда) износи 3.300 м.

Основна карактеристика овог простора је започета изградња објеката уз Темерински пут, који су намењени пословању и породичном становању.

На основу планиране намене простора и карактера постојећег стања утврђен је концепт уређења простора чији је основни циљ да се:

- усагласе решења у простору са одредбама Генералног плана,
- легализују бесправно изграђени објекти, сем објеката у регулацијама саобраћајница,
- омогући изградња и уређење јавног и осталог грађевинског земљишта у складу са Законом о планирању и изградњи, на најрационалнији начин, а да при томе планирана решења не угрозе обавезе стечене реализацијом планова на основу којих је уређиван овај простор,
- омогући оптимално решење за уређење простора и изградњу објеката, добијено на основу анализе стања и промена у простору и анализе могућности развоја подручја и циљева уређења, у складу са смерницама и условима утврђеним Генералним планом.

1.3. Граница грађевинског рејона

Опис границе

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 4812 на пресеку улица Сечањске и Боже Кузмановића у КО Нови Сад I, затим се граница поклапа са осовином Сечањске улице у правцу запада до пресека са источном границом парцеле број 28/21. Од ове тачке граница скреће у правцу севера, прати источну регулациону линију Сентандрејског пута до пресека са јужном регулационом линијом аутопута Е-75, затим скреће у правцу југоистока, прати јужну регулациону линију аутопута Е-75 (Темеринска петља) до пресека са северном границом парцеле број 17/8. Даље, граница прати северну и источну границу парцела бр. 17/8 и 18/1, источну границу парцеле број 18/11, северну границу парцеле број 19/8 и долази до тромеђе парцела бр. 19/8, 18/10 и 10381/1. Од ове тачке граница пресеца Темерински пут продуженим правцем северне границе парцеле број 19/8 до пресека са осовином Темеринског пута, затим скреће у правцу југа

пратећи осовину Темеринског пута до осовинске тачке број 9929. Даље, граница скреће у правцу истока, прелази у КО Нови Сад III, прати осовину нове улице до осовинске тачке број 9930, затим скреће у правцу југа, прати осовину планиране улице до осовинске тачке број 9286 у Улици Васе Остојића, затим се ломи ка западу до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 323/4. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати источну границу парцела бр. 323/4, 323/5, 323/6, 323/8 и 356/1 до пресека са осовином Мојковачке улице и делом се поклапа у правцу истока са осовином Мојковачке улице до осовинске тачке број 9496, поново скреће ка југу до осовинске тачке број 9494 у Улици Аркадија Варађанина, затим у правцу запада поклапа се са осовином улице до пресека са линијом која је паралелна са регулационом линијом Темеринског пута, удаљеном 25 m од ње, при чему пресеца парцеле бр. 404/3 и 404/1 и обухватајући парцелу број 409/17 и 410/12 долази до тремеђе парцела бр. 410/2, 410/12 и 410/5. Од ове тачке граница се ломи ка југу до осовинске тачке број 9261 на осовини Улице Паје Радосављевића и наставља по осовини планиране улице, која је одређена осовинским тачкама бр. 9261, 9953, 9958, 9263 и 9222, затим скреће ка истоку по осовини Улице Грујице Новаковића до осовинске тачке број 9223 и поново иде ка југу по осовини улице која је одређена тачкама бр. 9227, 9234, 9211, 9204, 9203 и 9904, затим скреће ка западу до осовинске тачке број 9197. Из ове тачке граница се пружа ка југоистоку, прати осовину Улице Емануила Јанковића до пресека са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад III. Даље, граница скреће у правцу запада, прати границу катастарских општина, прелази у КО Нови Сад I, прати јужну границу парцела бр. 10373 и 10671 до пресека са осовином Темеринског пута, затим скреће ка северу поклапајући се са осовином Темеринског пута до пресека са осовином Приморске улице и поклапа се са њом у правцу запада до пресека са осовином Повртарске улице и поново скреће ка северу по осовини Повртарске улице и по осовини Улице Боже Кузмановића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 71,62 ha.

2.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

2.1. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Грађевински рејон подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште. У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта су:

- саобраћајнице,
- парк,
- спортски центар,
- трансформаторске станице,
- комплекс црпне станице за одвођење отпадних вода Клисе и
- зелене површине.

Остало грађевинско земљиште намењено је пословању на улазним правцима, општеградском линијском

центру, терцијарним делатностима, породичном становању и комплексу Српске православне цркве и за планирану станицу за снабдевањем горивом.

Узимајући у обзир карактеристике појединих локација унутар грађевинског рејона, природне и створене услове, одређене су и друге намене, које неће угрозити функцију становања, а допринеће бољем и рационалнијем коришћењу земљишта.

На осталом грађевинском земљишту грађевинске парцеле се углавном формирају спајањем суседних парцела. Од датог спајања могуће је одступити приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и пре-парцелације, придржавајући се услова датих у плану.

Јавно грађевинско 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 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:2500.

Саобраћајнице:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 18/1, 19/8, 19/9, 27/1, 28/1, 28/19, 28/23, 35/8, 312/10, 313/7, 314/10, 315/10, 316/12, 316/13, 316/19, 318/5, 320/5, 320/8, 321/6, 322/6, 452/12, 453/6, 453/9, 453/12, 454/11, 455/1, 456/1, 456/2, 456/5, 456/8, 457/1, 457/5, 458/1, 459/1, 459/8, 475/1, 475/2, 475/3, 476/1, 476/2, 476/4, 476/7, 477/1, 477/4, 477/9, 478/1, 478/4, 478/6, 479/1, 480/3, 480/6, 481/1, 481/4, 481/6, 482/1, 482/4, 482/6, 483/3, 483/5, 484/5, 484/7, 485/4, 485/6, 485/12, 486/1, 486/8, 487/7, 487/11, 488/2, 488/4, 488/7, 488/10, 489/7, 493/3, 1381, 1382/3, 1382/4, 1383/2, 1388/4, 1390/2, 1392/2, 1394/2, 1395/1, 1398/2, 1399/1, 1402/2, 1406/1, 1407/1, 1410/2, 1411/1, 1414/7, 1414/8, 1414/12, 1414/13, 1414/17, 1415/1, 1416/11, 1417/1, 1417/2, 1418/12, 1419/1, 1422/11, 1424/15, 1424/17, 1425/3, 1426/3, 1427/1, 1427/2, 1460/5, 1462/3, 2705/2, 2706, 10375/1, 10375/3, 10375/14, 10375/32, 10376/1, 10376/12, 10376/19, 10377/2, 10378/1, 10378/2, 10379/3, 10380/2, 10380/7, 10380/13, 10381/1, 10381/5, 10381/7, 10386, 10390, 10672/4,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 7, 22/1, 23/2, 24/1, 28/2, 35/1, 35/9, 36/3, 37/3, 323/1, 488/8, 489/9, 489/10, 489/11, 489/12, 490/3, 490/4, 490/5, 490/6, 492, 493/1, 493/2, 789/13, 1381/2, 1382/2, 1386/1, 1387/1, 1387/3, 1388/1, 1389/1, 1391/1, 1393/2, 1396/2, 1397/1, 1400/2, 1401/1, 1404/2, 1405/1, 1408/2, 1409/1, 1412/2, 1414/1, 1414/2, 1422/1, 1422/4, 1422/5, 1422/6, 1422/7, 1422/8, 1422/9, 1422/10, 1422/13, 1423/3, 1424/3, 1424/4, 1424/5, 1424/7, 1424/8, 1424/9, 1424/10, 1425/2, 1426/1, 1426/2, 1440, 1441, 1442, 1443, 1443/3, 1444, 1445, 1446, 1449, 1451, 1452, 1455, 1456, 1457, 1465, 1468, 1470/2, 1470/3, 1473, 1474, 1478, 1479, 1481, 1687/1, 2679, 10375/25, 10375/26, 10377/1, 10379/2, 10379/7, 10385,

- целе парцеле у КО Нови Сад III: 10//50, 98/1, 98/2, 104/4, 104/11, 104/28, 104/30, 104/44, 104/52, 104/53, 104/54, 104/58, 104/59, 321/9, 321/10, 322/8, 322/9, 355/2, 356/2, 357/2, 358/5, 359/1, 359/3, 359/4, 360/3, 360/4, 361/1, 361/2, 402, 403/3, 404/2, 409/6, 409/7, 410/11, 426/2, 454/2, 460/5, 460/6, 461/3, 461/6, 462/2, 463/2, 598/15, 599/2, 599/11, 600/2, 601/12, 602/6, 603/4, 604/2, 605/1,

610/2, 611/2, 612/11, 612/15, 612/19, 716/1, 717/5, 718/3, 3178/6, 3224/7, 3224/8, 3224/9, 3228/1, 3228/6,

- делови парцела у КО Нови Сад III: 23/7, 97/3, 104/6, 104/27, 104/32, 104/33, 104/34, 104/38, 355/1, 356/1, 356/4, 403/1, 403/2, 404/3, 409/9, 409/16, 410/5, 410/7, 410/9, 453/1, 454/4, 454/6, 460/1, 461/1, 463/3, 463/4, 463/5, 599/9, 612/16, 612/17, 719/2;

Парковске површине:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 1424/6,
- делови парцела у КО Нови Сад I: 1422/8, 1422/10, 1423/3, 1424/3, 1424/5, 1424/7, 1443/3,
- целе парцеле у КО Нови Сад III: 454/7, 455/1, 455/2, 455/3, 456, 457, 458, 459, 601/13, 602/7, 603/1, 604/12, 610/1,
- делови парцела у КО Нови Сад III: 453/1, 454/4, 454/6, 460/1, 460/2, 461/1, 603/3, 611/1, 616/1;

Спортски центар:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 1424/11, 1425/1, 1424/14
- делови парцела у КО Нови Сад I: 1424/8, 1424/9, 1424/10, 1424/12, 1424/13, 1424/14, 1425/1, 1425/2, 1429/1,
- целе парцеле у КО Нови Сад III: 612/12, 614,
- делови парцела у КО Нови Сад III: 612/20;

Црпна станица:

- целе парцеле у КО Нови Сад III: 612/2, 612/14;

Трафостанице:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 28/22, 488/13,
- делови парцела у КО Нови Сад I: 17/1, 455/2, 1422/9, 2680/2,
- целе парцеле у КО Нови Сад III: 612/3,
- делови парцела у КО Нови Сад III: 104/26, 357/1, 409/2, 409/9, 409/16, 410/13;

Мерно - регулациона станица:

- делови парцела у КО Нови Сад I: 1424/3;

Зеленило:

- делови парцела у КО Нови Сад I: 455/2.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1:2500, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу.

Уколико је објекат изграђен на две катастарске општине, потребно је изменити границе катастарске општине I и III како би се формирала грађевинска парцела.

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

У циљу боље прегледности и коришћења података, грађевински рејон подељен је на 16 грађевинских блокова унутар регулационих линија.

Унутар ових блокова планиране намене су:

- блокови бр. 8, 9, 10, 11 и 12, и делови блокова бр. 1, 2, 3, 4, 12А и 12Б намењени су пословању на улазним правцима;
- делови блокова бр. 6, 7, 15 и 16 намењени су општеградском линијском центру;
- делови блокова бр. 12А и 12Б намењени су секундарним и терцијарним делатностима;
- блок број 5 и делови блокова бр. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 15 и 16 намењени су породичном становању.

Блок број 13 намењен је парковској површини, породичном становању и комплексу Српске православне цркве.

Блок број 14 намењен је спортском центру и главној црпној станици.

Унутар набројаних целина потребно је, у складу са постојећим саобраћајницама, планирати мрежу нових улица које ће формирати грађевинске блокове. Са постојећим и планираним саобраћајницама омогућен је приступ формираним новим грађевинским парцелама.

Неопходно је констатовати да је бесправно изграђен цео грађевински рејон. Већину изграђених објеката могуће је уклопити у планско решење, сем објеката у регулацијама улица и објеката на локалитетима ванстамбених садржаја. Постојећа и планирана мрежа саобраћајница обезбедиће доступност зонама планираних намена, на основу чега ће се омогућити формирање грађевинских парцела.

2.3. План мреже инфраструктурних система

2.3.1. План мреже саобраћајне инфраструктуре

Темерински пут представља главну градску саобраћајницу и у складу са тим дефинисане су њене саобраћајно-техничке карактеристике.

Темерински пут такође представља деоницу регионалног пута Р-120 Нови Сад – Бечеј, кроз град. Са севера простор ограничава аутопут Е – 75 државни пут I реда Београд - Нови Сад - Суботица, који је најзначајнији међународни саобраћајни правац и њиме се одвија интензиван транзитни и теретни саобраћај на релацији централна Европа - југоисточна Европа и Блиски исток. Раскрсница аутопута Е - 75 и Темеринског пута планирана је као комплетна денивелисана раскрсница на којој се траса Темеринског пута издиже изнад аутопута. Саобраћајно решење раскрснице подразумева могућност повезивања свих кракова раскрснице.

Са источне и западне стране Темеринског пута, поред већ формиране уличне мреже (као што су улице Боже Кузмановића, Повртарска и Омладинских радних акција), планирају се секундарне улице, паралелне са Темеринским путем, које треба да прихвате локални саобраћај са простора Великог рита и Клисе и које ће се

на планираним раскрсницама дуж Темеринског пута укључити на Темерински пут.

Могућа је измена геометрије раскрсница Темеринског пута у складу са техничким регулисањем саобраћаја.

У складу са попречним профилем Темеринског пута и Темеринске улице, планирани су улични паркинзи и режиске траке, који ће омогућити приступ пословним и комерцијалним садржајима дуж овог правца. Паркирање се планира у оквиру сваког комплекса пословно-комерцијалних садржаја уз Темерински пут, чиме се обезбеђују потребни капацитети паркинга у складу са конкретним садржајем. На парцелама породичног статуса планира се паркирање у оквиру парцеле.

Дуж Темеринског пута постоје станице за снабдевање горивом - бензинске и гасна станица, које опслужују излазни саобраћај из града. Планира се могућност изградње бензинских и гасних станица на супротној страни (западној), које би опслуживале улазни саобраћај у град, а чије локације треба да задовоље све услове за ову врсту садржаја.

Јавни градски и приградски саобраћај одвија се дуж Темеринског пута и у оквиру коловоза постоје издвојене нише за аутобуска стајалишта.

Дуж Темеринског пута и Темеринске улице планира се изградња пешачких и бициклических стаза.

2.3.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа изграђена је у делу Темеринског пута од Улице Боре Станковића до Приморске улице, профила Ø 150 и Ø 200 mm. У осталим улицама постоји секундарна мрежа профила Ø 80, Ø 100 и Ø 125 mm.

Изградња примарне водоводне мреже профила Ø 300 mm планира се дуж Темеринског пута.

Изградња секундарне мреже профила Ø 100 mm планира се у делу Темеринске улице, као и у свим новопланираним улицама и постојећим где она до сада није реализована.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће канализационе мреже сепаратног типа са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Отпадне воде се одводе преко затворене канализационе мреже према главној црпној станици "Клиса". Примарна мрежа је профила Ø 400 mm и изграђена је у делу Темеринског пута од Приморске улице до Улице Др Јована Андрејевића. Секундарна мрежа је профила Ø 250 mm и оријентисана је на поменуту примарну мрежу.

Атмосферске воде се преко отворене уличне канализационе мреже одводе до отворених канала у оквиру мелиорационог слива "Врбак". Део канала око Најлон пијаце је зацељен и попречног је пресека 125/100 cm.

У Улици Паје Радосављевића планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 800 mm.

Изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 и Ø 300 mm планира се у свим постојећим и планираним улицама. Планирана мрежа је, у складу са нивелационим условима, оријентисана на постојећу, али и на нову мрежу.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде је могуће решавати преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника.

Постојећи концепт одвођења атмосферских вода се задржава. Планом се оставља могућност зацељивања отворене уличне канализационе мреже, као и отворених мелиорационих канала уколико то захтевају просторни услови или укупно уређење простора.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 76,50 до 77,50 m н.в.,

- минимални ниво подземних вода од 73,80 до 74,50 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је запад-исток са смером пада према истоку.

2.3.3. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) "Римски шанчеви", која ће реконструкцијом и изградњом далековода 110 kV из ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" прећи на 110/20 kV напонски ниво. Због тога је потребно све постојеће ТС 10/0,4 kV и средњонапонску 10 kV опрему прилагодити за рад на 20/0,4 kV напонском нивоу. Из ТС "Римски шанчеви" полазиће 20 kV мрежа до дистрибутивних ТС 20(10)/0,4 kV, а од ових ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача.

У односу на планирану изградњу на овом подручју, потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице монтажно-бетонског типа. Нове ТС могу се градити и на свим парцелама намењеним пословним садржајима и секундарним и терцијарним делатностима, према стварним потребама за снабдевањем електричном енергијом. Такође, планиране ТС могу се градити и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта. Свим трансформаторским станицама треба обезбедити приступни пут са правом пролаза (ширине минимално 3 м) за интервентна возила. Постојећу ТС у Батинској улици, која је изграђена у регулацији саобраћајнице, потребно је демонтирати, као и целокупну надземну електроенергетску мрежу на целом подручју.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и из локалних топлотних извора.

Цело подручје северно од Канала Дунав–Тиса–Дунав снабдеваће се гасом са средњопритисног гасовода који допрема гас из магистралне гасоводне мреже, путем главне мерно - регулационе станице (ГМРС) “Нови Сад I” која се налази у радној зони “Север IV”. Ова ГМРС снабдева гасом, путем разделне гасоводне мреже средњег притиска, мерно-регулациону станицу (МРС) “Клиса 3” која је изграђена код раскрснице Темеринског пута и Улице Отокара Кершованија. Ова МРС, као и МРС “Клиса 1” и МРС “Клиса 2”, које се налазе уз Сентандрејски пут, преко дистрибутивне гасоводне мреже снабдевају потрошаче са овог подручја.

Како је постојећа МРС “Клиса 3” изграђена у регулацији саобраћајнице, потребно је изместити на оближњу локацију унутар планираних регулација. Такође је потребно до планираних објеката изградити дистрибутивну мрежу. Већи пословни објекти и објекти секундарних и терцијарних делатности могу се снабдевати директно са средњопритисне мреже или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице.

Планирана електроенергетска и термоенергетска мрежа приказана је на графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1:2500.

2.3.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу “Клиса” у Ченејској улици. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеву кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

2.4. Опис терена са нивелацијом

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 75,50 у јужном делу према Каналу Дунав–Тиса –Дунав до 79,20 м у централном делу на саобраћајници Темерински пут.

На графичком приказу “План саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1 : 2500 дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајнице, интерполоване коте и нагиб нивелете.

2.5. План зелених површина

Постојеће квалитетно дрвеће треба задржати уз одговарајуће мере неге. Улично зеленило и дрвореде треба допунити квалитетним садницама на местима где недостају стабла у низу.

Формирање дрвореда у улицама биће спроведено према садржајима њихових попречних профила, тако да ће у зависности од ширине саобраћајнице (15 и 20 м) дрвореди бити једностранни или двострани, док ће у сасвим узаним улицама (10 м и ужим) дрворедна стабла заменити формиране саднице шибља или декоративна стабла дрвећа у предбаштама кућа породичног становања. Распоред стабала у дрвореду треба ускладити са колским прилазима објектима.

Пешачке везе између парцела могу такође садржати дрвореде од стабала нижег дрвећа.

Простор намењен пословању на улазним правцима и терцијарним делатностима треба уредити тако да се обезбеди лако комуницирање и сагледавање околних садржаја и објеката. Вегетација треба да буде заступљена високим листопадним дрвећем, декоративним партерним зеленилом и озелењеним жардинијерама. Овакав простор је потребно допунити елементима партерне архитектуре. Ободом сваког појединачног комплекса потребно је формирати зелени заштитни појас од високог зеленила. Паркинг-простори у оквиру самих комплекса, а и они изван њих, треба да садрже високо листопадно дрвеће широке крошње, на растојању стабала 8 - 10 м. Блокови намењени радним садржајима треба да имају минимум 25% површине под зеленилом.

Општеградски линијски центри такође треба да садрже декоративну вегетацију постављену уз саме објекте у отворима у бетону или партерно уређење и декоративне озелењене жардинијере.

Према Генералном плану, на подручју плана је зонски парк - Пионирска шума, омеђен планираним продужетком Улице Грујице Новаковића, улицама Стефана Дечанског и Младена Лесковца и Темеринским путем. Функционално, просторна организација парковске површине треба да омогући пасивну и активну рекреацију. Сада је простор проређен сечом стабала топола, те га је потребно допунити високом, декоративном и партерном вегетацијом, језером, стазама, одмориштима, парковским мобилијаром, елементима за дечија игралишта, мањим отвореним спортским теренима и трим-стазом. Парк треба да остане као целина, површине око 10 ha. За овај простор потребно је изградити урбанистички пројекат. При озелењавању користити вегетацију прилагођену условима земљишта и високог нивоа подземних вода.

Површина намењена спорту са постојећим фудбалским тереном је око 2,23 ha и треба је допунити мањим отвореним тереном и могућим комплементарним садњајима, те се стога и за овај простор условљава израда урбанистичког пројекта. Ивични делови парцела треба да садрже чврст зелени појас (високо дрвеће и шибље), ширине до 10 m. Површине спортских терена под зеленилом треба да захватају око 40% од укупног комплекса.

Дворишта кућа породичног становања треба да су уређена тако што ће формирати декоративне предбаште, а кућни врт ће у дну парцеле садржати заштитни појас од густе вегетације према пословању и осталим околним садржајима.

2.6. Заштита градитељског наслеђа

На списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара, унутар граница плана нема објеката.

С обзиром да се северна зона плана налази непосредно уз археолошка налазишта "Темеринска петља" и "Барутни магацин" на којима су откривена вишеслојна археолошка налазишта и остаци материјалне културе од праисторије до позног средњег века, обавезују се инвеститори да пре било каквих грађевинских радова изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и обавести надлежни завод за заштиту споменика културе и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

2.7. Заштита од ратних дејстава

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

У оквиру система заштите од ратних дејстава планирају се двонаменска склоништа основне заштите од механичког удара 100 kPa за ванстамбене намене.

На просторима ванстамбених намена (пословни објекти, производни и други објекти) склоништа се димензионишу са капацитетом 3/4 од броја запослених у првој смени. Положај и мирнодопска намена простора, као и технички елементи одредиће се према Техничким прописима за изградњу склоништа.

2.8. Заштита и унапређење животне средине

На просторима планираних садржаја, као и на објектима из непосредног окружења оствариће се степен заштите средине према прописаним захтевима квалитета средине.

Проблем отпадних вода, које се упуштају у подzemље и отворене канале, решиће се изградњом канализације отпадних и атмосферских вода. Отпадне воде

објекта који нису прикључени на затворену канализациону мрежу, а оптерећене су органским и неорганским материјама, морају се пречистити пре упуштања у канале или земљиште.

За све пословне објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребне сагласности и процена утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења објекта морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине у складу са законским обавезама.

На парцелама породичног становања, на којима ће се реализовати делатности компатибилне са основном наменом, неопходно је задовољити потребну удаљеност од суседне парцеле или намене, обезбедити решавање отпадних вода и складиштење сировина према санитарно-хигијенским захтевима и обезбедити уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аероседимента у ваздуху околине. Сви будући корисници простора у складу са планираним наменом, који се баве грађевинским и сличним радовима, свој рад морају обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини ("Службени гласник РС", број 54/92). Основни услови за изградњу објекта, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објекта. Сузбијање загађивања на простору, унутар обухвата плана, односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

Простори за смештај контејнера за комунални чврст отпад треба да буду доступни возилима комуналног предузећа. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу постојеће густине становања, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања. У зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила 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. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

Ради сагледавања утицаја и промена, које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

На обухваћеном простору планиране намене и капацитети изградње износе:

- пословање на улазним правцима	11,92 ha,	- породично становање	15,65 ha,
- секундарне и терцијарне делатности	2,60 ha,	- саобраћајнице	22,54 ha,
- општеградски линијски центар	5,90 ha,	- планирана станица за снабдевање горивом	0,20 ha
- парк	9,35 ha,	- комплекс Српске православне цркве	2.160 m ² ,
- спортски центар	2,23 ha,	- трансформаторске станице	1.000 m ² ,
		- површина за хидротехничке објекте са црпном станицом	1.560 m ² ,
		- зелене површине	670 m ² ,
		- укупно	71,62 ha.

Табела број 1. Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- П+1 породични	стан	1
Администрација, занатство, рекреација	- управно-административни објекат	m ² запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	m ² запослен	25-35 3-5
	- агенције	m ² запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	m ² запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	m ² запослен	30-45 5-7
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	m ²	30-45
	- индустрија	m ² запослен	100-150 15-50
	- електросервис	m ² запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	m ² запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
	Продавнице	- робне куће	m ² запослен
- супермаркети		m ²	50-80
- мешовита трговина		m ²	20-40
- млекара, продавница хлеба		m ²	30-60
- посластичарница		m ²	20-30
- дуван, новине		m ²	20-30
- пијаца		тезга	4-6
- техничка роба		m ²	25-50
- ресторан, гостионица, кафана		седишта	8-12
- диско - клуб		столови	3-5
- хотели А и Б		собе	3-5
- категорије		кревети	5-8
Угоститељски објекти		- ресторан, гостионица, кафана	седишта
	- диско - клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m ² запослен кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	m ² запослен	30-70 3-7
	- апотека	m ²	30-45

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Правила уређења и правила грађења у намени пословање на улазним правцима

Простори у намени пословање на улазним правцима, источно и западно од Темеринског пута, намењени су терцијарним делатностима, делатностима из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности.

Источно од Темеринског пута је започета изградња пословних објеката. Ови простори могу се повезати у веће целине и наменити комерцијалним садржајима, који су погодни за продајне и сервисне делатности.

Ову просторну целину чине блокови бр. 8, 9, 10, 11, 12 и делови блокова 12А и 12Б, од Улице Нове на северу до Улице Грујице Новаковића на југу. На истоку ови блокови се граниче са блоковима породичног становања. Спратност планираних објеката уз Темерински пут је П+2+Пк или П+2+(3). На већим комплексима могућа је изградња више објеката, који могу бити мање спратности у односу на објекте уз Темерински пут, у зависности од технолошког процеса који се одвија на појединим комплексима, у складу са графичким приказима.

На крајњем јужном делу овог простора, између Батинске улице и Канала ДТД Савино Село – Нови Сад, у делу блока број 16, лоциран је радни простор и то складишта са делимично изграђеним објектима. Планира се даља изградња објекта спратности П+2+Пк и надоградња постојећег објекта до П+2+Пк.

Западно од Темеринског пута, од петље аутопута Е-75 Београд – Нови Сад – Суботица до Улице Паје Радовасљевића, започета је изградња пословних објеката и формирани су комплекси. Ову просторну целину чине делови блокова бр. 1, 2, 3 и 4. Остали делови ових блокова су већим делом изграђени објектима породичног становања спратности до П+1+Пк.

Општи услови за формирање комплекса и изградњу пословних објеката источно од Темеринског пута

Источно од Темеринског пута делимично су формирани комплекси пословних објеката. Објекти су изграђени на регулационој линији, која је истовремено и грађевинска, или су знатно повучени од регулационе линије.

Спратност изграђених објеката је приказана на графичким приказима.

Величине парцела су прилагођене захтевима одређених делатности.

Услови за формирање грађевинских парцела и изградњу објеката су:

- минимална површина парцеле је 500 m², а максимална се не условљава,
- минимална ширина фронта је 25 m, осим ширине фронта парцела у блоку 9 уз улице Васе Остојића и Ивана Сенковића, где је минимална ширина фронта 17m.

За планиране објекте који су оријентисани на Темерински пут условљава се грађевинска линија повучена 5 m од регулационе линије Темеринског пута, а остали објекти на комплексу лоцирају се према потреби инвеститора.

У плану су зоне изградње дате као могућност, која ће се коначно дефинисати израдом услова за изградњу, према захтевима и потребама инвеститора, а да се не наруши основни концепт плана.

Спратност планираних објеката уз Темерински пут је од П+1(ВП) до П+2+(3), а спратност осталих објеката на комплексима је нижа и зависиће од потреба инвеститора, односно од технолошког процеса.

Кровови су са благим нагибом кровних равни, а могу бити и равни (осим за локације за које су издати услови).

Уобичајена спратност, односно висина производних и сервисних објеката је од 4 до 6 m до коте венца објекта.

Степен заузетости на парцелама је до 50%.

Уколико је на постојећим комплексима степен заузетости већи од 50%, не дозвољава се изградња нових објеката.

Паркирање и гаражирање возила планирано је на сопственој парцели.

Постојећи објекти уз Темерински пут ниже спратности могу се надоградити до спратности П+2+(3) и доградити до планираног степена заузетости на парцели.

У блоку број 8 формирани су комплекси са делимично изграђеним објектима, издатим урбанистичким условима и издатим урбанистичким пројектима парцелације.

У северном делу блока број 8 изграђен је пословно-продајни објекат спратности П+1+Пк и П+Пк и хала за складиштење.

Уз Темерински пут изграђене су две станице за снабдевање горивом.

За постојећу станицу за ауто-гас на парцели број 97/1 К.О. Нови Сад III дозвољава се доградња резервоара и пумпних аутомата за остале врсте горива (бензин и дизел), као и могућност реконструкције објеката, а у складу са условима надлежних установа.

Издати су урбанистички услови за изградњу пословног објекта спратности П+2+Пк на парцели број 104/56 и за пословни објекат спратности П+1 на истој парцели у централном делу блока број 8.

На неизграђеним комплексима уз Темерински пут планира се изградња пословних објеката спратности од П+1(ВП) до П+2+(3)*, а према Улици Новој спратности П+1(ВП).

У блоку број 9 на формираним комплексима изграђени су приземни објекти пословног и продајног карактера спратности П+Пк и П+1. На слободном делу овог простора планира се формирање комплекса и изградња пословног објекта спратности од П+1(ВП) до П+2+(3) који је оријентисан на Темерински пут. Постојећи објекти на формираним комплексима могу се надоградити до спратности П+2+(3).

У северном делу блока број 10 уз Темерински пут формирана су два радна комплекса: први са изграђеним објектом спратности П+2+(3) (са степеном заузетости на парцели 64%), а на другом комплексу површине 1.560 m² у току је изградња нелегалног објекта.

* Пословни објекти спратности П+2+(3) повучена трећа етажа, пуне спратне висине са плитким кровом благог нагиба.

Део објекта који је ушао у регулацију Темеринског пута обавезно треба уклонити, а остали део објекта је уклопљен у планско решење. После легализације овог објекта биће могућа надogradња објекта до спратности П+2+(3).

Уз Улицу Нову 3 планира се формирање два комплекса на којима се планира изградња пословних објеката спратности П+1.

У јужном делу блока број 10 између улица Дечанске и Аркадија Варађанина предложено је формирање три комплекса на којима се планира изградња пословних објеката спратности од П+1(ВП) до П+2+(3), са оријентацијом према Темеринском путу.

У блоку број 11 планира се формирање два комплекса. У северном делу овог блока планира се изградња пословног објекта спратности П+1(ВП). Површина ове парцеле је око 750 м².

У јужном делу блока број 11 формиран је комплекс и издати услови за изградњу пословног објекта (продајно-сервисни објекат), спратности П+1+(ВП). Остали објекти на комплексу могу бити приземни или спратности П+1.

У блоку број 12 формирана су три комплекса за које су израђени урбанистички пројекти парцелације. У северном делу блока број 12 изграђен је високоприземни објекат намењен за складишта.

Уз Темерински пут на истом комплексу издати су услови за изградњу пословног објекта спратности ВП+1 (на парцели број 410/13).

Према Улици Новој 4 (на сва три комплекса) планира се изградња пословних објеката спратности до П+1.

На парцели број 410/6 (средишњи комплекс) уз Темерински пут изграђен је пословни објекат спратности П+1 и П+2 са коришћењем таванског простора и приземни објекат у северном делу комплекса намењен за магацински простор. На комплексу се планира изградња других објеката до планираног степена заузетости. Грађевинска линија планираних објеката је повучена од регулације 5 м.

На трећем комплексу, у блоку број 12, уз Темерински пут издати су услови за изградњу пословног објекта спратности П+1.

У блоку број 12 могу се градити и други објекти на комплексима до планираног степена заузетости и спратности, односно према општим условима за изградњу.

У блоку број 12А планира се формирање комплекса и то на основу изграђених објеката које треба легализовати или према општим критеријумима. Предлог формирања комплекса приказан је на графичким приказима. Уз Темерински пут на парцели број 1420 изграђен је пословни објекат спратности П+1. Остали објекти су приземни, нелегално изграђени. Објекти који се уклапају у планско решење означени су на графичком приказу број 3.1.

Уз Темерински пут, на овим комплексима, планира се изградња пословних објеката спратности од П+1(ВП) до П+2+(3).

Услови за изградњу објеката су:

- степен заузетости на комплексу је до 50%;
- грађевинске линије су минимум 5 м удаљене од регулационих линија саобраћајница;

- уобичајена висина производних и сервисних објеката је високо приземље од 4 до 6 м до коте венца објекта;

- у зависности од технологије и потреба инвеститора, објекти намењени за пословање могу бити спратности П+1 или П+1+(2).

У блоку број 12Б планира се формирање четири комплекса. За два комплекса су израђени урбанистички пројекти парцелације.

Уз Темерински пут планира се изградња пословних објеката спратности од П+1(ВП) до П+2+(3), а уз Улицу Нову 4 услови за изградњу су као и за блок 12А.

Изграђени објекти су нелегални и већина се планом не задржава. Објекти који се уклапају у планско решење означени су на графичком приказу број 3.1. (уписана њихова постојећа спратност).

За комплексе у блоковима број 12А и 12Б препоручује се израда урбанистичких пројеката.

У делу блока број 16 на парцели број 10673 К.О. Нови Сад I, лоциран је радни простор и то складишта са делимично изграђеним објектима. Планира се препарцелација парцеле на две грађевинске парцеле према графичком приказу број 3.1. За северну грађевинску парцелу са постојећим објектом планира се доградња до индекса заузетости парцеле 50% и надogradња постојећег објекта до П+2+ПК намењеног пословању. На јужној грађевинској парцели планира се изградња објеката мешовите намене, односно пословно-стамбених објеката спратности П+2+ПК према графичком приказу број 3.1.

Општи услови за формирање комплекса и изградњу пословних објеката западно од Темеринског пута

Услови за формирање грађевинских парцела и изградњу планираних објеката су:

- минимална површина парцеле је 500 м²;
- минимална ширина фронта је 25 м;
- у плану су приказане зоне изградње планираних објеката, а њихова диспозиција ће се коначно дефинисати у изводу из плана;
- условљава се спратност планираних објеката уз Темерински пут од П+1(ВП) до П+2+(3), а спратност осталих објеката на комплексу је нижа; Уобичајена спратност, односно висина производних и сервисних објеката је до 6 м до коте венца објекта;
- остали објекти на комплексу лоцирају се према захтевима и потребама инвеститора;
- постојећи објекти уз Темерински пут ниже спратности могу се надogradити до спратности П+1(ВП) или до П+2+(3);
- степен заузетости на парцели, односно комплексу је до 50%.

Западно од Темеринског пута формира се одређени број комплекса на којима су изграђени пословни објекти.

У делу блока број 1 северно од Сечањске улице планирају се комплекси са пословним објектима спратности П+2, са благим нагибом кровних равни уз улицу Нову 1,

са станом за чувара. У осталом делу блока задржава се породично становање.

У делу блока број 2 формиран је комплекс и изграђен је пословни објекат спратности П и П+1 оријентисан на Темерински пут. Објекат је увучен у односу на регулациону линију. У овом комплексу могућа је надоградња објеката до спратности П+2+(3). У осталом делу блока број 2 изграђени објекти породичног становања, који се не уклапају у утврђена правила (П+2), задржавају се.

У блоку број 3 формиран је комплекс са изграђеним пословним објектом оријентисаним на Темерински пут спратности П+2+Пк. Објекат је повучен од регулационе линије Темеринског пута, уз могућу изградњу до степена заузетости до 50%, према утврђеним правилима.

У делу блока број 3 на слободном простору на парцелама бр. 316/20, 318/4 и 326/4 уз Темерински пут планира се изградња пословних објеката спратности П+1+Пк, максималне ширине објеката до 8 м (зона изградње објеката приказана је на графичким приказима).

У осталом делу блока задржава се породично становање.

У блоку број 4 уз Темерински пут формирана су четири комплекса и на њима су изграђени објекти, спратности П+Пк, П+1 (са високим приземљем) и П+1+Пк, намењени за пословање и продајни и складишни простор. Објекти у овим комплексима могу се градити до степена заузетости до 50%, а планирани објекти оријентисани на Темерински пут су спратности од П+1(ВП) до П+2+(3).

У осталом делу блока задржава се породично становање.

4.2. Правила уређења и правила грађења објеката у намени општеградски – линијски центар

Општеградски центар чине простори на којима се садржаји могу организовати у полифункционалне просторне целине код којих је становање могући садржај.

Општеградски центри планирају се западно од Темеринског пута у деловима блокова бр. 6 и 7, и источно од Темеринске улице у деловима блокова бр. 15 и 16.

Већи део постојећих објеката у блоковима бр. 15 и 16 су породични објекти са пословањем у приземном уличном делу.

Планирани центар уз Темерински пут и Темеринску улицу биће зона повезивања у јединствени систем центра у граду, као линијски центар, који ће постепено добијати карактер општеградског центра.

Општи услови за формирање парцела и изградњу пословних објеката

Општи услови су:

- минимална површина парцеле за изградњу објеката је 500 m²;
- учешће пословног простора у укупно изграђеном простору може се повећавати од 50 до 100%;

- зона изградње планираних објеката, коначно ће се дефинисати израдом услова за изградњу;
- у блоковима бр. 7 и 15 и деловима блокова бр. 6 и 16 планирани објекти уз Темерински пут и Темеринску улицу постављају се на регулациону линију, која је истовремено и грађевинска;
- паркирање и гаражирање планира се на сопственој парцели;
- кровови су са благим нагибом кровних равни, а могу бити и равни (осим за локације на којима су издати услови);
- спратност планираних објеката је од П+2 до П+2+(3)** (уз Темеринску улицу);
- степен заузетости на парцели, односно комплексу је до 50%;
- код непрекинутих низова за приступ на парцелу обавезни су пасаж димензије 3 x 3,5 м.

У блоковима бр. 6 и 7 постојеће парцеле се задржавају. Могуће је спајање парцела због формирања већих целина.

Блок број 7 и део блока број 6 уз Темерински пут намењени су општеградском линијском центру. У овим блоковима изграђени су углавном објекти породичног становања спратности П+Пк, П+1+Пк и П+2. Код одређеног броја објеката приземља се користе за пословање (услуге, трговина, занати). Постојећи објекти могу се надоградити до спратности П+2 или П+2+(3), према утврђеним условима.

Приземни објекти лошег квалитета уз Темерински пут замењују се новим пословно-стамбеним спратности П+2 или П+2+(3).

Остали објекти на парцели граде се као приземни или високоприземни висине 4 – 6 м до коте венца објекта.

Препоручује се спајање две или више парцела на којима се формирају комплекси.

Уз Темерински пут планира се изградња пословно-стамбених објеката спратности од П+2 до П+2+(3).

Остали објекти на комплексу или парцели граде се према потреби корисника, према утврђеним условима.

У деловима блокова бр. 15 и 16 уз Темеринску улицу планира се изградња објеката у намени пословање у комбинацији са становањем, а у блоку број 14 планира се чисто пословање.

Планирани објекти граде се као пословно-стамбени спратности П+2 или П+2+(3).

Дворишни помоћни објекти у блоковима бр. 15 и 16 могу се користити за занате, услуге или друге активности.

У већем делу ових блокова задржава се постојећа парцелација. Парцеле се могу спајати и то две или више. Приликом изградње нових објеката мора се обезбедити и припадајући паркинг, на сопственој парцели, као и пасаж за приступ парцели.

Према Улици Емануила Јанковића планира се породично становање, а уколико се намена пословања проширује од Темеринске улице до улице Емануила Јанковића (планира се и оваква могућност), у том случају се

** Пословно-стамбени објекти спратности П+2+(3) повучена етажа, пуне спратне висине, са плитким кровом благога нагиба или равним кровом.

од регулационе линије Улице Емануила Јанковића према унутрашњости парцеле обавезно оставља празан неизграђен и уређен простор, у дубини 20 m, како не би били угрожени суседни објекти породичног становања. У блоковима бр. 15 и 16 намена становања може бити до 50%.

Уколико се на парцели граде мање хале, у унутрашњости парцеле дозвољена спратност је приземна уз коришћење галеријског простора, а висина објекта је максимално 6 m до коте венца.

4.3. Општа правила за уређење и изградњу објекта породичног становања

Породично становање планира се у блоку број 5 и у деловима блокова бр. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 13, 15 и 16. У складу са овом наменом планирају се различити садржаји за задовољење свакодневних потреба становника и остале активности које се могу уклопити у намену становања.

Подручје породичног становања представља знатан потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена. Највећи број објекта породичног становања је уз Улицу Боже Кузмановића.

На овом простору евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објекта је северно од Улице Паје Радосављевића.

У план су уграђени постојећи бесправно изграђени објекти и постојећа парцелација. Грађевинске парцеле су углавном правилног облика и задовољавајуће површине.

Саобраћајну мрежу чине већим делом постојеће саобраћајнице и то: улице Сечањска, Боже Кузмановића, Бихаћка, Бечејска, Тителска, Савска, Дравска, Паје Радосављевића, Отокара Кершованија, Приморска, Емануила Јанковића, Боре Станковића и друге.

На простору где је реализована бесправна изградња прихваћена је постојећа парцелација и успостављена је улична мрежа.

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела.

Основно правило парцелације, садржано у концепту плана, је прихватање регулационих ширина и праваца саобраћајница из претходног плана. Грађевинске парцеле су настале препарцелацијом постојећих катастарских парцела. Евидентирани су бесправно изграђени објекти.

Постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и планира спајање две или више парцела у једну.

4.3.1. Правила парцелације и услови за изградњу објекта породичног становања

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 формирања нових регулационих ширина улица и у другим случајевима.

Услови за изградњу планираних објекта су:

- за слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 300 m², минимална ширина уличног фронта 12 m, уз дозвољену толеранцију до 5%,
- за двојне објекте – минимална површина парцеле је 300 m², а минимална ширина уличног фронта 10 m,
- степен заузетости на парцели је до 40%.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 500 m², а ширина уличног фронта не мања од 15 m.

Од ових правила изузимају се парцеле чија површина прелази 600 m².

Ако је површина парцеле већа од 600 m², степен заузетости на парцели је до 40%.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат.

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни, на међусобној удаљености према одредбама Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003).

Грађевинска линија објекта породичног становања поклапа се са регулационом (код изграђених објекта) или је удаљена од ње 3 – 5 m, или се положај објекта прилагођава суседним изграђеним објектима и дефинише за сваки објекат појединачно.

Спратност стамбених објекта је приземље, П+1 или П+1+Пк (максимално три етаж), са максималном висином 12 m до слемена објекта.

Пословни објекти, помоћни објекти, објекти за малу привреду и гараже могу се градити као слободностојећи или као анекс стамбеног објекта, у зависности од површине и облика грађевинске парцеле.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни. Изградња сутерена се не препоручује због високог нивоа подземних вода. Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели корисника објекта, према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг - место, а за пословни део за 70 m² бруто развијене површине објекта једно паркинг - место.

4.3.2. Постојећи објекти породичног становања

Постојећи објекти породичног становања могу се доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објекта уз поштовање

степен заузетости на парцели и индекса изграђености. За постојеће објекте важе услови прописани за планиране објекте породичног становања.

4.3.3. Посебни услови

Посебним условима обухваћене су грађевинске парцеле код којих су породични стамбени објекти претходно легализовани или су добили позитивно мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за градњу и упућени на израду урбанистичког пројекта парцелације, коју треба уклопити у планирано решење.

4.4. Правила уређења и правила грађења за објекте намењене ванстамбеним садржајима

4.4.1. Спортски центар

Јужно од планираног парка лоциран је спортски центар у блоку број 14 између улица Младена Лесковца на северу, Стефана Дечанског на истоку, Живојина Ђулума на југу и Темеринске улице на западу.

Простор постојећег спортског центра се задржава, и проширује на исток према улици Стефана Дечанског.

У оквиру спортског центра планира се изградња фудбалског игралишта и пратећих објеката, чија зона изградње је приказана на графичким приказима; спратност објеката је П+2 или П+2+(3).

Трибине са подтрибинским простором су намењене пословном простору, и ширина зоне изградње је од 12 м до 15 м, према графичком приказу 3.1.

Остали садржаји ће се дефинисати у урбанистичком пројекту, а чија израда је обавезна, према потребама корисника овог простора.

Површина комплекса спортског центра износи 2,23 ха.

4.4.2. Црпна станица

На углу улица Стефана Дечанског и Живојина Ђулума у делу блока број 14 лоциран је постојећи комплекс са изграђеним објектом главне црпне станице за отпадне воде Клисе.

Површина комплекса износи око 1.560 m².

4.4.3. Парк

У источном делу обухваћеног простора у блоку број 13 планиран је зонски парк (Пионирски парк). Границу парка чине Улица Грујице Новаковића на северу, породично становање на истоку, Улица Младена Лесковца на југу и Темерински пут на западу. Површина парка износи 9,35 ха.

Парковска површина омогућиће пасивну и активну рекреацију становника.

Простор Пионирског парка подељен је у три просторне целине, односно зоне. Прва зона је намењена за спорт и рекреација, друга зона за гарден центар, а трећа зона за пејзажно уређен простор.

Свака од ових зона има специфичну намену, структуру и садржаје.

Зона спорта и рекреације је лоцирана у северном делу предметног простора са главним колским приступом из Улице Отокара Кершованија.

У овој зони планира се објекат за спортску салу са пратећим садржајима, спратности С+П, са дефинисаном зоном изградње и отвореним спортским теренима за кошарку, одбојку, рукомет и мини голф. Паркирање за посетиоце и кориснике се планира на паркингу у оквиру простора спортског центра (зона један).

Сви садржаји у зони спорта и рекреације планирају се на осталом грађевинском земљишту. Према парку и према околним саобраћајницама треба оформити зелenu ограду од обликованог шибља и пузавица.

Другу зону чини гарден центар лоциран у западном делу предметног простора, непосредно уз Темерински пут. Главни колски приступ гарден центру је из Улице Отокара Кершованија.

Гарден центар тј. другу зону чини објекат стаклене баште и ресторански део, који су повезани заједничким холлом. Објекат стаклене баште је спратности С+П, а ресторански део објекта је спратности С+П+1. Овај објекат је јединствена целина, са дефинисаном зоном изградње. Капацитет ресторана димензионисан је за 100 особа.

На простору пејсажно уређене површине, односно треће просторне целине поред мреже стаза планирају се и платои за одмор одраслих, игру деце, као и водене површине.

4.4.4. Комплекс Српске православне цркве

Храм Српске православне цркве смештен је у делу блока број 13, на углу улица Грујице Новаковића и Стефана Дечанског, са оријентацијом исток – запад, са прилазом у порту из Улице Грујице Новаковића. На комплексу изван порте планира се парохијски дом.

Зона изградње објекта храма и парохијског дома дефинисана је на графичким приказима. Спратност објекта парохијског дома је до П+1+Пк.

Површина комплекса је 2.160 m².

Положај и величина објеката коначно ће се одредити израдом услова за изградњу.

4.4.5. Планирана станица за снабдевање горивом

Планира се изградња бензинске и гасне станице на западној страни Темеринског пута, која би опслуживала улазни саобраћај у град, уз испуњавање свих услова за ову врсту садржаја од надлежних институција.

На парцелама број 1387/2 и број 1387/4 и деловима парцела бр. 1387/1 и 1387/3 планирана је организација ужих и ширих садржаја станице за снабдевање горивом према Генералном плану града Новог Сада и условима надлежних институција, а на парцели број 1385 планирано је угоститељство као шири садржај станице за снабдевање горивом. Колски улаз и излаз дати су на графичком приказу број 3.1.

За станицу за снабдевање горивом, морају се обезбедити потребне сагласности и процена утицаја на животну средину, и техничко-технолошко решење објекта станице за снабдевање горивом пројектовати тако да не угрожавају породично становање и објекте општерградског центра у непосредном окружењу.

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

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

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других 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,
- планирану намену.

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, објекта 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 планиране намене простора прихватиће се.

Одступање од спратности објекта прихватиће се уколико је спратност нижа од планиране, а уколико је већа, прихватиће се одступање за једну етажу.

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

За прикључење на планирани водовод услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

За прикључење на планирану канализацију услове прикључења прибавити од ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад.

За прикључење на планирани електровод услове прикључења прибавити од ЈП "Електровојводина" Нови Сад.

Ревизиони шахт канализације и водомер поставити иза регулационе линије на парцели корисника.

4.6. Услови за изградњу инфраструктуре

4.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објекта и саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг-места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,60 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. У делу где се организује подужно паркирање димензије једног паркинг-места морају бити 5,5 × 2 m.

На местима колских улаза у парцеле укидају се паркинг-места на уличном паркингу у ширини неопходној за реализацију колског улаза.

Услови за паркинг- гараже

Сви објекти за гаражирање путничких аутомобила (гараже у оквиру објекта, сутеренске гараже у оквиру објекта...) морају се извести по Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/ 2005).

Паркирање у гаражи извести у складу са условима које намеће облик објекта и диспозиција носећих стубова.

Услови за кретање возила

Ширина улаза и излаза је минимално 2,5 m за један ток кретања возила. Код излаза треба предвидети простор за сачекивање возила из супротног смера кретања.

Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже.

Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније.

Димензија једног паркинг-места за управно паркирање је минимално 4,80 x 2,30 m, а у осталим случајевима у складу са SRPS U.S4.234.

Обезбедити сигурност возила од крађе, механичких оштећења или ватре.

Предвидети концепцију информативног система, која је неопходна ради регулисања кретања и бољег сналажења корисника у њој.

Услови за кретање пешака

Уколико је могуће, токови пешачког саобраћаја не би требало да се укрштају са токовима колског саобраћаја на улазима и излазима.

По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака.

При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања доминантних пешачких комуникација.

Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m и за њихову изградњу у обзир долазе само незапаљиви материјали.

Ако се у паркинг-гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, његова минимална ширина износи 1,2 m.

Уколико се за кретање пешака користи рампа, стазе не смеју бити уже од 0,6 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

4.6.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је 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 поставити водомер у одговарајући шахт;
- водомерни шахт извести на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

4.6.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објекта на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем;

- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

4.6.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-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".

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања вршиће се прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску 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.

4.6.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом вршиће се прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, или изградњом сопствене мерно-регулационе станице и прикључењем на постојећу или планирану мрежу средњег притиска. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

4.6.6. 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.

5.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни планирани радови су следећи:

- изградња тротоара и бицикличких стаза на Теринском путу;
- изградња Улице Паје Радосављевића у пуном профилу;
- измештање постојеће мерно-регулационе станице на планирану локацију.

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				76.695.850
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	4.155	4.620	19.196.100
1.2.	Тротоари без ивичњака	м ²	9.300	2.310	21.483.000
1.3.	Бицикличке стазе	м ²	9.250	2.695	24.928.750
1.4.	Паркинзи	м ²	3.600	3.080	11.088.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				37.514.400
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	1.500	8.470	12.705.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 300 mm	m	2.980	6.930	20.651.400
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	1.500	2.772	4.158.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				3.000.000
3.1.	Мерно-регулациона станица	ком.	1	3.000.000	3.000.000
4.	УКУПНО				117.210.250

Процена средстава по ценама за новембар 2007. 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.

6.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

За комплекс спортског центра и парка основ за реализацију изградње и уређење је урбанистички пројекат.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним простором А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р 1 : 2500
3. План намене површина Р 1 : 2500
- 3.1. План саобраћаја, нивелације и регулације Р 1 : 2500
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ... Р 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2500

7. План озелењавања Р 1 : 2500
8. Попречни профили улица Р 1 : 100.

План детаљне регулације улазног правца дуж Темеринског пута 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.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе Регулациони план простора улазног правца дуж Темеринског пута у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 22/2002 и 12/2003), План детаљне регулације простора северно од Сечањске улице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2004) и План детаљне регулације "Мали Београд – Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2009), у делу за који се план доноси.

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
Врој: 35-172/2009-1
26.март 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

