



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 18

НОВИ САД, 23. април 2010.

примерак 320,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

216

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 ПУТА НОВИ САД – РУМЕНКА

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад-Руменка (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад-Руменка ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/2009) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године.

Плански основ за израду плана су План генералне регулације насеља Руменка ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 10/2000, 17/2003 и 4/2007) и Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада" бр. 18/2003 и 26/2007), који простор намењују садржајима у функцији пољопривреде и привреде и то у зони око 150m северно и јужно од планиране регулације државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село – Нови Сад.

1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом

Простор обухваћен овим планом налази се у две катастарске општине, КО Руменка и КО Футог. Северозападни део величине око 68 ha припада насељу Руменка, а око 32 ha је део Футошког атара.

Простор је лонгитудиналног облика и обухвата појас ширине око 150 m дуж постојеће саобраћајнице, односно државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад. Западна граница дефинисана је границом грађевинског рејона насеља Руменка, а источна границом грађевинског рејона града Новог Сада. Источна грани-

ца простора је уједно и правац постојеће железничке пруге Нови Сад - Футог.

Простор је делимично изграђен, углавном пословним објектима, али и стамбеним. С обзиром да је простор део пољопривредног земљишта, намена пословних објеката је углавном у функцији пољопривреде. Стамбени објекти појављују се у граничној зони са градом Новим Садам.

Планом је потребно искористити све предности положаја овог простора. Простор је продужетак улазног правца у град из смера Руменке, а реализацијом државног пута I реда М-7 Нови Сад - Бачка Паланка, простор ће се повезати са аутопутем Е-75 Суботица - Београд.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом према простору у окружењу

Предметни простор је део пољопривредног земљишта које се овим планом намењује за изградњу, односно претвара у грађевинско земљиште, а околне пољопривредне површине остају у функцији пољопривредне производње, што је ограничавајући фактор у одабиру пословних активности које ће се на овом простору обављати.

У дефинисању намена и услова уређења земљишта и изградње објеката значајна је улога околних простора који су урбанистички дефинисани. Западно од простора обухваћеног планом, у насељу Руменка дефинисана намена површина је становање са централним функцијама спратности П, П+1+Пк. У зони Новог Сада простор се ослања на пословне садржаје, спратности објеката од П до П+2, планиране дуж северне регулације Руменачког пута и породично становање стамбене зоне Сајлово.

1.4. Граница грађевинског рејона

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се северним делом у КО Руменка и јужним делом у КО Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најзападнија тачка простора, и то тремеђа парцела бр. 4250, 4249 и 2206 (пут) у КО Руменка. Из ове тачке граница креће на североисток југоисточном границом парцеле број 2206 (пут) поклапајући се са границом грађевинског рејона насеља Руменка, до тремеђе парцела бр. 1193, 1203 и 1194/1. Од те тачке, одваја се од границе грађевинског рејона и скреће на североисток, пружајући се по југоисточној граници парцеле број 1203 до тремеђе парцела бр. 1203, 1183 и 1182, где скреће у правцу југоистока, заобилази парцелу број 1182 по југозападној граници, и у истом правцу

пресеца парцелу број 2265 (пут), а затим се пружа по североисточној граници парцеле број 4217 до планиране регулационе линије саобраћајнице дуж пута (парцела број 4435). Од те тачке граница скреће на североисток пружајући се по планираној регулационој линији саобраћајнице и пресецајући парцеле бр. 4216, 4215, 4214, 4213, 4212, 4211 и 4210 до пресека са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 4155, по којој скреће на југоисток до планиране регулационе линије саобраћајнице дуж пута (парцела број 4434). Од те тачке, граница скреће на североисток пружајући се по планираној регулацији саобраћајнице и пресецајући парцеле бр. 4156, 4157 и 4158 до пресека са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 4137, по којој скреће на југоисток до пресека са правцем који се паралелно пружа на удаљености 5m северно од постојећег 35 kV далековода. По том правцу граница пресеца парцеле бр. 4136, 4135, 4134, 4133, 4132, 4433, 4105, 4106, 4107, 1408, 4109, 4110, 4100, 4099, 4098, 4097, 4096, 4095, 4094, 4093, 4092, 4091, 4090/1, 4090/2, 4089, 4088, 4087, 4086, 4085, 4083, 4081, 4079, 4078, 4076, 4073, 4070, 4068, 4064, 4063 и 4062, те долази до северозападне границе парцеле број 4432 (пруга), по којој скреће на југозапад и долази до границе КО Руменка у граничној тачки број 28Ф. У овој тачки граница прелази у КО Футог и у правцу југозапада по северозападној граници парцеле број 1275 долази до тремеђе парцела бр. 1275, 8948 и 10222. Из ове тачке граница у правцу запада заобилази парцелу број 10222 и долази до тремеђе парцела бр. 10222, 8950/1 и 8947/3. Одавде граница у правцу северозапада по југозападној граници парцеле број 8950/1 долази до југоисточне границе пољског пута (парцела број 10221) по којој скреће у правцу југоистока до њеног пресека са продуженим правцем југозападне границе парцеле број 8919/2 где скреће на северозапад и поклапа се са њом до планиране југоисточне регулације планиране улице, скреће по тој регулацији у правцу југозапада до њеног пресека са продуженим правцем југозападне границе парцеле број 8901/1 и по том правцу скреће на северозапад пресеца пут (парцела број 10220) и даље се поклапа са југозападном границом парцеле број 8901/1 у том правцу пресеца парцеле бр. 10219 и 8886 и долази до југоисточне регулације планираног државног пута I реда Нови Сад – Бачка Паланка. Из ове тачке граница скреће на североисток до јужне регулације планиране улице чија се осовина поклапа са јужном границом парцеле број 8903. Овде граница у правцу севера прелази на северозападну регулацију планираног државног пута II реда Нови Сад – Бачка Паланка у тачку која је у пресеку са паралелним правцем јужно од планиране регулације улице, кроз коју пролази граница КО Руменка и КО Футог, а на удаљењу од 60 м. Из ове тачке граница у правцу запада по том паралелном правцу долази до тачке пресека тог правца и границе парцела бр. 8880 и 8881 из које у правцу севера долази до границе КО Руменка и КО Футог у северној тачки границе парцела бр. 8879, 8878. Овде граница прелази у КО Руменка, пресеца парцелу број 4438 и по југозападној граници парцеле број 4234 скреће на северозапад, поклапа се са том границом, пресеца парцелу број 4437 (парцела пута) и по јужној граници парцеле број 4249 долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 100,89 ха.

2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ

За подручје обухваћено планом не постоји урбанистичка документација на основу које се реализују нови садржаји у складу са планираном наменом.

Програмски елементи плана дефинисани су урбанистичком документацијом за насеља Руменка и Футог који утврђују основну намену простора, границу обухвата и оквирну трасу планираног државног пута I реда Нови Сад – Бачка Паланка М-7. Ово подручје добило је намену пословања у радним зонама односно намењено је пословним садржајима из области привреде и пољопривреде са оквирним степеном заузетости од 40%.

У области заштите животне средине планом се утврђују услови и мере заштите које треба задовољити да би зона несметано функционисала.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Намена површина

Простор је конципиран у 23 просторне целине, односно блока формирана планираном саобраћајном мрежом. Блокови се разликују по облику и величини, а преовлађујућа намена у свим блоковима је пословање.

С обзиром на положај простора обухваћеног планом, значајан саобраћајни правац и околно пољопривредно окружење, намена простора је пословање на улазном правцу, а не радна зона у којој се очекују већи привредни комплекси. Планирани су привредни капацитети из области терцијарних делатности који спадају у мала и средња предузећа и производни комплекси из области пољопривреде (прерада и складиштење пољопривредних производа), који се функционално могу повезати са околним пољопривредним садржајима.

Уз планиране пословне садржаје у зони мешовите намене, задржаће се изграђени стамбени објекти који се налазе уз границу грађевинског рејона Новог Сада, односно у блоковима 1, 2, 22 и 23. Постојећи стамбени објекти у зони планираних пословних садржаја могу да се задрже, а препоручује се њихова пренамена. Становање се не планира, осим у блоку број 10. Овај блок намењен је становању са централним функцијама као и простор југозападно од њега који је дефинисан планском документацијом за насеље Руменка.

Простор пресецају значајни инфраструктурни правци као што је магистрални гасовод и далеководи различите напонске снаге. Простор тангира железничка пруга, на граници са Новим Садам, уз коју је дефинисана зона заштите. У овим зонама се ограничава изградња.

Значајан је и саобраћајни коридор ширине 50 м односно планирани државни пут I реда Нови Сад – Бачка Паланка М-7, који пресеца простор у централном делу. Државни пут II реда Нови Сад – Бачко Ново Село Р-102 димензионисан је у ширини 60 – 70 м, јер у свом профилу садржи обострано сервисне саобраћајнице за приступ планираним пословним садржајима. Укрштање државних путева решено је у денivelацији, односно планиран је друмски објекат.

3.1.1. Правила уређења јавних површина

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и де-

лова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: цела парцела у КО Футог: 9956 и делови парцела у КО Футог: 855/1, 4066, 8880, 8881, 8882, 8883, 8884, 8885, 8886, 8901/1, 8901/2, 8901/3, 8901/4, 8902, 8903, 8904, 8905, 8906, 8907, 8908, 8909, 8911, 8912, 8914, 8915, 8917, 8918, 8918/1, 8918/2, 8919/2, 8948, 8950/1, 8951, 8954, 8955/1, 8955/2, 8957, 10219, 10220, 10221, 10223 и целе парцеле у КО Руменка: 4140, 4141, 4142, 4143, 4339 и делови парцела 2090/1, 2090/2, 2265, 2266, 4062, 4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068, 4069, 4070, 4072, 4073, 4075, 4077, 4078, 4079, 4080, 4081, 4082, 4083, 4084, 4085, 4086, 4087, 4088, 4089, 4091, 4092, 4093, 4094, 4095, 4096, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110, 4132, 4133, 4134, 4135, 4137/1, 4137/2, 4138, 4139, 4144, 4145, 4146, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152, 4153, 4154, 4155, 4156, 4157, 4158, 4217, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4227, 4228, 4229, 4230, 4232, 4233, 4234, 4240, 4243, 4244, 4245, 4246, 4247, 4248, 4249, 4334, 4433, 4435, 4436, 4437, 4438, 8431;

- главна мерно-регулациона станица за гас: део парцеле у КО Руменка: број 4219.

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 1:2500, 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 чији је списак дат на графичком приказу. Координате осовинских тачака и остали елементи неопходни за дефинисање регулационих линија и граница нових парцела дат је на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1: 2500.

3.1.2. Правила уређења осталог простора

Остало грађевинско земљиште планира се на површини од 67,83 ha што представља 67 % од површине грађевинског рејона обухваћеног планом. Планом су дефинисани урбанистички параметри за реализацију планираних садржаја.

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 зависи од врсте делатности која се реализује и конкретног локалитета.

Планирају се привредни капацитети који спадају у мала и средња предузећа која имају значајну улогу у

привредном развоју и запошљавању. Изградња на овом простору дозвољава се малим и средњим предузећима из различитих привредних делатности, под условом да испуњавају следеће локационе захтеве:

- да за послове не захтевају велике површине (препорука до 1 ha),
- да нису велики потрошачи воде и енергије и не захтевају велики транспорт,
- да је њихов негативан утицај на животну средину у обиму који је могуће неутралисати уз примену стандардних мера заштите.

У складу са наведеним условима, као и сходно концепцији привредног и укупног развоја Града Новог Сада, било би пожељно да се на овом простору првенствено развијају високо профитабилне делатности, засноване на сазнању и примени информационих и телекомуникационих технологија, као и производне и друге делатности које се заснивају на примени савремених технологија. На овом простору могу се развити и све делатности терцијарног сектора у складу са наведеним условима и то трговина, угоститељство, производно и услужно занатство, саобраћај и везе. Могу да се реализују различити продајни центри, угоститељско-занатски центри, различити складишни и дистрибутивни центри. У зонама инфраструктурних коридора требало би да се реализују они садржаји који захтевају велике манипулативне површине (нпр. област саобраћаја) или складишта на отвореном (нпр. област велетрговине).

Унутар једног пословног комплекса, односно објекта на комплексу, могуће је један део објекта наменити садржају који није послован, већ може бити стан за чувара или апартман за пословне сараднике, а чија површина може износити највише 100 m² бруто површине. Постојећи стамбени објекти се задржавају, а препоручује се њихова пренамена.

Мешовита зона

У зони мешовите намене планирају се пословни садржаји, а задржавају се постојећи стамбени објекти, па у овој зони могу да постоје чисто пословни, пословно-стамбени или стамбено-пословни комплекси. На комплексу може да се реализује неколико објеката у функцији обављања основне делатности уз постојећи стамбени објекат.

Дозвољена је организација комплекса максималног степена заузетости 50%, а планирана спратност пословног објеката је до П+2.

Постојећи стамбени објекти се задржавају и дозвољено је унутар њих организовати пословне просторе или их потпуно претворити у пословање. Дозвољена спратност стамбеног објекат је П+1+Пк.

Становање са централним функцијама

У зони становања са централним функцијама дозвољена је изградња објеката намењених породичном становању и пословним објектима. Препоручује се однос 50% стамбене површине наспрам 50% површине централних функција на парцели. Пословање и становање може бити обједињено у једном габариту или у одвојеним објектима уз максималан степен заузетости до 50%. Пословни садржаји треба да су компатибилни

становању, а врста делатности из спектра терцијарних делатности.

Општа правила

Дуж државних путева могућа је реализација станица за снабдевање горивом уз обавезу израде урбанистичког пројекта. Препоручује се израда урбанистичког пројекта за веће комплексе (преко 1 ha). Обавеза израде урбанистичког пројекта уводи се и за оне пословне комплексе који су сложене технологије.

План не садржи посебно категорију зелених површина. Зеленило је заступљено у профилима саобраћајница као линијско високо зеленило. Сваки пословни или пословно-стамбени комплекс треба да садржи 25% зеленила.

У зони инфраструктурних коридора дозвољена је изградња само објеката нискоградње, односно на овим површинама дозвољена је реализација паркинг и манипулативних површина, те евентуално складиштење на отвореном.

У зони магистралног гасовода дефинисан је заштитни коридор ширине 30 m обострано, а за далеководе је зона заштите различита 10-25 m, зависно од напонске снаге 35 – 110 kV. Заштитни коридор уз железничку пругу је 25 m.

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

Државни пут II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад представља и главну насељску саобраћајницу која повезује Руменку са Новим Садом, а такође се дуж ње одвија интензиван теретни и транзитни саобраћај. У складу са тим дефинисане су њене саобраћајно-техничке карактеристике. Планира се изградња друге коловозне траке, режијских и бицикличких трака, те пешачких стаза.

Раскрсница планираног државног пута I реда М-7 Нови Сад-Бачка Паланка и државног пута II реда Р-102 планирана је као денивелисана раскрсница, на којој се траса планираног државног пута I реда М-7 издиже изнад државног пута II реда Р-102. Саобраћајно решење раскрснице подразумева могућност повезивања свих кракова раскрснице.

Са источне и западне стране државног пута II реда Р-102 планирају се секундарне улице, које треба да прихвате локални саобраћај.

У складу са попречним профилем државног пута II реда Р-102 планирају се улични паркинзи и режијске траке, са којих ће се приступати пословним и комерцијалним садржајима. Паркирање је планирано и у оквиру сваког комплекса, чиме се обезбеђују потребни капацитети паркинга, а у складу са конкретним садржајем. Паркирање на парцелама породичног становања биће у оквиру парцела.

Јавни приградски саобраћај се одвија дуж државног пута II реда Р-102 и у оквиру коловоза ће се издвојити нише за аутобуска стајалишта.

Дуж планираног државног пута I реда М-7 и државног пута II реда Р-102 изградиће се пешачке и бицикличке стазе, а дуж секундарне уличне мреже пешачке стазе.

Денивелисано укрштање државног пута II реда Р-102 са железничком пругом Нови Сад-Оџаци се такође проширује за још једну коловозну траку (две саобраћајне траке). Дуж железничке пруге Нови Сад-Оџаци заштитни пружни појас је 25 m од осовине колосека.

На простору плана могућа је изградња станица за снабдевање горивом уз саобраћајнице које су делови основне саобраћајне мреже. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

3.3. Мрежа комуналне инфраструктуре

3.3.1. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Уз државни пут Нови Сад-Руменка Р-102, изграђен је примарни доводник воде за насеље Руменка, профила Ø 400 mm.

Планира се снабдевање водом преко планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа профила Ø100 mm изградиће се у свим постојећим и новопланираним улицама и повезаће се на постојећи примарни доводник воде за Руменку.

Примарна водоводна мрежа, односно, доводник воде за Руменку, профила Ø 400 mm, у потпуности се задржава уз могућност реконструкције.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за санитарном водом будућих корисника.

Оставља се могућност да се евентуалне потребе за технолошком водом реше, локално, преко бушених бунара на парцелама корисника.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Отпадне воде појединачних корисника решавају се локално, преко септичких јама.

Атмосферске воде оријентисане су на постојеће отворене канале уз државни пут Нови Сад-Руменка Р-102, или се упијају у тло.

Планира се сепаратни начин одвођења отпадних и атмосферских вода.

Дуж пута Нови Сад-Руменка Р-102 изградиће се канализација отпадних вода профила Ø 300 mm која ће оријентисати отпадне воде према канализационом систему Новог Сада.

Пре реализације планиране канализационе мреже отпадних вода, неопходно је испитати потребу повећања капацитативних карактеристика постојећег канализационог система на који ће се планирана мрежа прикључити.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода изградила би се у свим постојећим и новопланираним улицама и била би профила \varnothing 250 mm.

С обзиром на дужине канализационих праваца и знатне дубине укопавања, планира се изградња црпне станице отпадних вода.

До изградње планиране канализационе мреже отпадних вода, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника, као прелазно решење. Водонепропусне септичке јаме лоцирати на минималној удаљености од 3,0 m од суседних парцела.

Атмосферске воде могуће је преко отворене или зацвљене уличне канализационе мреже одвести према постојећем мелиорационом каналу на уласку у насеље Руменка, односно, према главном каналу мелиорационог слива Сајлово.

Положај 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 81,00 до 81,70 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 77,50 до 78,00 m н.в.

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

3.3.2. Мрежа енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање постојећих садржаја овим видом енергије биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/35 kV "Нови Сад 2", док ће ТС 35/10(20) kV "Индустријска" бити реконструисана и радиће као разводно постројење (РП) 20 kV. Из ТС "Нови Сад 2" и РП "Индустријска" ће полазити средњенапонска 20 kV мрежа до трансформаторских станица 20/0.4 kV, а од ових ТС ће полазити нисконапонска 0.4 kV мрежа до објеката.

За потребе снабдевања планираних садржаја на овом подручју потребно је изградити нову средњенапонску 20 kV мрежу и одређен број нових трансформаторских станица 20/0.4 kV које ће се градити на парцелама намењеним пословању и на простору мешовите намене, према потребама. Постојеће ТС које се налазе у регулацији саобраћајница потребно је демонтирати и изградити изван планираних регулација. Нове трансформаторске станице ће се градити као монтажано-бетонске, а на парцелама намењеним пословању могу се постављати и стубне ТС. Планирана нисконапонска мрежа може се градити и каблирањем и надземно, док ће се средњенапонска мрежа градити каблирањем, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Преко овог подручја прелазе три далеководна 35 kV и четири далеководна 110 kV који полазе из ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" и ТС 110/35(20) kV "Римски Шанчеви". Постојећи 35 kV далековод који пролази средишњим делом подручја, као и његов извод ка ТС 110/35 kV "Нови Сад 2" задржаће своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије (110/20 kV). Ови далеководи ће бити замењени 20 kV кабловским водовима који ће бити изграђени у регулацији планираних саобраћајница, према планираним попречним профилима улица. До тада се оставља могућност каблирања постојећих далеководна 35 kV, према условима Електродистрибуције "Нови Сад". Далекковод 35 kV који се пружа уз далеководне 110 kV такође ће се демонтирати и на његовом месту изградити двоканални далековод 110 kV који ће повезивати ТС "Нови Сад 3" и ТС 110/20 kV "Нови Сад 7". У заштитном појасу ових далеководна није дозвољена изградња објеката нити садња високог и средњег растиња и воћки.

Снабдевање топлотном енергијом

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

На подручју је делимично изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева делом са гасоводне мреже Руменке, а делом са гасоводне мреже Детелинаре. Преко подручја пролази гасовод високог притиска (две паралелне цеви \varnothing 219 mm и \varnothing 324 mm). Овај гасовод представља крак магистралног гасовода који се одваја на чворишту код Госпођинаца и снабдева гасом подручје Града Новог Сада.

Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја потребно је изградити главну мерно-регулациону гасну станицу (ГМРС) у зони постојећег гасовода високог притиска. Од ГМРС је потребно изградити гасоводну мрежу средњег притиска дуж целог државног пута II реда Р-102 и тако повезати гасоводне мреже Руменке и Новог Сада. Снабдевање објеката на парцелама које су намењене пословању, а који захтевају веће количине топлотне енергије, биће могуће директним прикључењем на планирани средњепритисни гасовод и изградњом сопствених мерно-регулационих гасних станица (МРС). Простор мешовите намене ће се прикључити у гасификациони систем изградњом дистрибутивне гасоводне мреже до објеката. Оставља се могућност свим будућим потрошачима да се снабдевају из локалних топлотних извора, коришћењем сопствених котларница, уз обавезну примену свих стандарда из области заштите животне средине.

Обновљиви и алтернативни извори енергије

На овом подручју постоји могућност употребе обновљивих и алтернативних извора енергије.

За искоришћење соларне енергије приликом изградње објеката препоручује се употреба фотонапонских модула и посебно топлотних колектора као фасадних и кровних елемената. Применом топлотних колектора ће се постићи значајна уштеда у загревању унутрашњих просторија у објектима.

За искоришћење геотермалне енергије препоручује се да сваки нови објекат има топлотну пумпу за пренос геотермалне енергије од извора до циљног простора.

Сем побројаних, постоји и могућност примене енергије биомасе за загревање објеката коришћењем брикета и пелета као погонског горива за пећи. За уштеду топлотне енергије приликом загревања објеката (посебно у зимским месецима) препоручује се примена савремених изолационих елемената у њиховој изградњи.

3.3.3. Телекомуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено у телекомуникациони систем Града. Подручје ће снабдевати телефонска централа у Руменки. Због планиране изградње на неизграђеним просторима, биће потребно sukcesивно ширити постојећу мрежу. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Поред тога, могуће је изградити и удаљени претплатнички степен (малу телефонску централу), ако се укаже потреба за већим бројем прикључака.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телекомуникационе инсталације.

Приликом постављања антенских система и базних станица потребно је придржавати се препоруке светске здравствене организације да се антенски системи не постављају на удаљености мањој од 300m од школа, предшколских установа и здравствених установа.

3.4. План озелењавања

Ободом сваког комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса. Треба га формирати од обликованих форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл.) високог листопадног и четинарског дрвећа.

Сваки комплекс треба да садржи минимум 25% зеленила. Овде ће оно бити заступљено углавном у виду зеленог заштитног појаса и дрвореда у оквиру паркинга (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво). Декоративном вегетацијом (обликовани четинари, озелењене и цветне жардинијере) нагласити прилазе и улазе у сваки комплекс.

Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања. Овако формирану низову дрвећа треба да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице, чинећи тако део мреже зеленила Града.

Све саобраћајнице треба да садрже дрвореде формиране према садржајима њихових попречних профила. У зависности од ширине саобраћајница дрвореди ће бити двострани или чак и двоструки двострани код саобраћајнице ширине 70 m. Ако се у оквиру саобраћај-

ница налазе режијске саобраћајнице, паркинг простори ће бити заштићени крошњама планираних дрвореда.

Простори везани за област терцијарних делатности односно трговину, производно и услужно занатство и угоститељство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима и декоративним жардинијерама.

На просторима намењеним пословању и становању уз максималан степен заузетости парцеле до 50% треба да је заступљен нешто већи проценат зеленила како би оно испунило улогу заштите и раздвајања од околних намена.

Простор пресецају значајни инфраструктурни правци као што је магистрални гасовод и далеководи различите напонске снаге. На овим деловима треба изоставити садњу високог дрвећа.

3.5. Заштита животне средине

Ради обезбеђивања квалитетне животне средине на постојећим и планираним просторима потребно је да се оствари степен заштите средине према прописаним стандардима квалитета средине.

При лоцирању планираних активности обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења.

Посебни услови и мере заштите зависе од сазнања која се односе на основне карактеристике будућих делатности са описом процеса и постројења, количинама сировина и карактеристикама технологије. Неопходна су сазнања о квалитету ваздуха, земљишта, као и о постојећим загађивачима, о материјама које ће се емитовати у ваздух као резултат изградње и рада објеката; да ли ће емисија бити стална или повремена; колика ће бити укупна емисија појединих материја у ваздух околине без предузимања било каквих мера за њено смањење; да ли планирана активност предвиђа коришћење неког горива и у којим количинама; какве се промене у квалитету ваздуха могу очекивати као резултат планираног развоја; да ли су промене у сагласности са стандардима о квалитету ваздуха; шта се са становишта физичких и хемијских промена дешава са материјама које ће се емитовати у ваздух околине; да ли постоје кумулативни или синергетски ефекти; какве су техничке могућности за смањење емисије појединих штетних материја; да ли постоје нека ограничења за примену ових мера.

Основне мере заштите животне средине су опремање водоводом и канализацијом, односно поштовање хигијенско-техничких норматива у периоду док се не изгради канализација (коришћење алтернативних поступака за прикупљање и неутрализацију отпадних вода).

Ради спречавања настајања акцидента неопходно је благовремено предузимање свих потребних мера у свим аспектима коришћења простора да до акцидента не дође.

У оквиру делатности које ће имати резервоаре за подземно складиштење нафте и нафтних деривата потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом на месту настанка или на централном излазу.

Коришћење наведених објеката могуће је уз поштовање мера заштите животне средине, утврђених у поступку процене утицаја на животну средину.

Заштиту од пожара треба обезбедити помоћу ватро-преградних површина, употребом незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и обезбеђењем приступа свим објектима.

За све пројекте који буду реализовани у границама плана, а који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може 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 РС", бр. 135/2004 и 36/2009), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", 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 РС", број 114/2008).

На подручју плана нису регистрована заштићена природна добра, као ни природне вредности које су у поступку разматрања за стављање под заштиту.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе (члан 99. Закона о заштити природе, "Службени гласник републике Србије", број 36/09).

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера за одлагање отпадака. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за отпад, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 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 2m 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 задуженом за одношење смећа.

Сви будући корисници простора у складу са планом који се баве активностима које изазивају буку, своју радну активност могу обављати у складу са Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 36/09) и Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92) и прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити дозвољене вредности.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

У обухвату овог плана постоји познато археолошко налазиште "Потес Умка" унутар којег је документовано низ хумки (праисторијских гробова под тумулима) и то на простору између државног пута II реда Р-102 и Канала Савино село - Нови Сад који је северно од предметног простора.

Због претходно наведеног, утврђује се "обавезна мера заштите простора која налаже да се пре било каквих грађевинских земљаних радова (приликом нове изградње објеката и инфраструктуре), изврше претходни заштитни истраживачки и археолошки радови."

На основу евиденције археолошких налазишта и резултата ранијих заштитних истраживања, Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада са надлежним институцијама, на основу чл. 7, 27, 109 и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије" 71/94), врши заштитна археолошка истраживања и контролу земљаних радова на угроженим локацијама. Зато је неопходно упутити инвеститоре на надлежну службу која ће израдити Програм за истраживачке радове.

3.7. Заштита од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се 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.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније 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 двопаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двопаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 kPa. 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 угоститељских 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 изградња водоводне и канализационе мреже. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

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

Ради заштите од пожара, планом су утврђене адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, која мора бити минимално двострука вредност 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 простор је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објект изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возили-

ма 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 РС", број 37/88 и "Службени гласник РС", 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: Нумерички показатељи планираних садржаја

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина - ha	процент
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	33,06	33 %
- саобраћајнице	32,99	32,7 %
- главна мерно-регулациона станица за гас	0,07	0,3 %
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	67,83	67 %
- пословни садржаји 1	42,3	41,8 %
- пословни садржаји 2	16,02	15,92 %
- мешовита зона	7,78	7,73 %
- становање са централним функцијама	1,73	1,55 %
УКУПНО	100,89	100%

Јавне површине заступљене су са 33%, а остало грађевинско земљиште планира се на 67,83 ha, односно 67 % укупне површине.

Саобраћајне површине, које обухватају површине намењене друмском и стационарном саобраћају и планирану главну мерно-регулациону станицу за гас, планирају се на 32,7% грађевинског рејона обухваћеног планом. Ове површине су велике јер грађевински рејон обухвата два значајна саобраћајна правца, државне путеве I и II реда, чије су регулације ширине 40 – 70 m.

Пословним садржајима је намењено 58,32 ha. Око 85,4% осталог грађевинског земљишта намењено је пословним садржајима, односно 57,7% укупне површине грађевинског рејона обухваћеног планом.

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 плани-

раних саобраћајница су 15 и 20 m. Планирана регулација централне саобраћајнице, односно државног пута Р-102 је 60-70 m. Државни пут I реда М-7 дефинисан је са ширином регулације 50 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије. За планиране пословне објекте препоручује се грађевинска линија на удаљености минимално 5 - 10 m од регулационе линије ради формирања претпростора, а такође се препоручује партерно озелењавање овог простора односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем.

За планиране објекте породичног становања грађевинска линија се повлачи од регулационе линије у складу са већ изведеним објектима на простору југозападно од блока 10.

5.2. Правила грађења објеката

Планом се утврђују услови грађења за планиране објекте унутар планираних намена. Општи услов је дозвољени степен заузетости до максимално 50%.

Услови дефинисани за пословне објекте односе се на пословне објекте унутар пословне и мешовите зоне.

За пословне објекте у намени становање са централним функцијама, важе услови изградње као за стамбене објекте.

Услови дефинисани за објекте породичног становања важе за све стамбене објекте у граници грађевинске зоне дефинисане планом.

Пословни објекти

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

Дозвољена спратност објеката је максимално П+2. За карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба, као што су силоси, димњаци и слично) не условљава се спратност. Подрумска или сутеренска етажа се не препоручује.

Индекс изграђености треба да 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 улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса.

Објекте лоцирати на парцели тако да је удаљеност од суседне парцеле минимално 4 м на једној страни због ватросигурносних услова, односно минимално 2 м на супротној страни.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле користећи одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности, а одређени део паркинг простора обезбедиће се у регулацији улица.

Заступљеност зелених површина на комплексу је 25%.

Комплекси се могу оградавати транспарентном оградом, осим ако конкретна намена не условљава посебне услове оградавања. Препорука је да се део комплекса од грађевинске линије до улице адекватно уреди, односно поплоча, озелени и не оградајује.

Кота пода приземља пословних објеката мора бити 20 см виша у односу на планирану нивелету заштитног тротоара.

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 РС", број 18/97).

Постојећи објекти у зони осталог грађевинског земљишта се задржавају и могу се реконструисати, доградити или заменити да би се прилагодили планираној намени.

За комплексе величине 1 ha и више условљава се израда урбанистичког пројекта, као и за комплексе са сложеном технолошком схемом.

Објекти породичног становања у мешовитој зони и зони становања са централним функцијама

За стамбене објекте дозвољена спратност је до П+1+Пк, а подрумска етажа се не препоручује.

Објекте градити од чврстих материјала. Кровови стамбених објеката су коси. Код реализације стамбених и пословних објеката на једној парцели, водити рачуна о обликовању, избору материјала и осталим елементима у циљу усаглашавања садржаја различите намене.

У зони инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина или евентуално отворених складишних простора. У зони магистралног гасовода у коридору 5 м лево и десно од трасе гасоводе није дозвољена никаква градња, као ни садња зеленила са дубоким кореновим системом.

5.3. Правила парцелације и услови за образовање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

За остало грађевинско земљиште утврђена је могућа парцелација као оптимална у граници грађевинског рејона обухваћеног планом, од које се може одступити приликом израде урбанистичког пројекта парцелације, кад ће се грађевинске парцеле формирати према утврђеним правилима парцелације. Правила парцелације и препарцелације су следећа:

- обавезно се спајају 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 када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

Планом се дефинишу елементи за парцелацију на осталом грађевинском земљишту по утврђеним наменама. Максимална површина парцеле се не утврђује. Дозвољено је одступање до 10% од утврђених правила.

Пословни садржаји

За све планиране пословне садржаје утврђују се услови за образовање грађевинске парцеле. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална површина парцеле 2.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

Изузетак су комплекси из делатности трговине и саобраћајно-транспортни садржаји, где се утврђују следећа правила:

- минимална површина парцеле 4.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

За блокове у зони инфраструктурних коридора, ради рационалнијег коришћења земљишта утврђују се следећи услови:

- минимална површина парцеле 4000 m² за блокове 8, 9 и 12,
- минимална површина парцеле 2500 m² за блок 11.

Од ових услова могуће је одступити у следећим случајевима:

- ако је комплекс већ реализован,
- ако је парцела у зони реализованих пословних комплекса и није је могуће проширити,
- ако је катастарска парцела значајно умањена због формирања планираних саобраћајница, али не мања од 1000 m².

Мешовита зона

За све планиране садржаје у мешовитој зони утврђују се следећи услови:

- минимална површина парцеле 500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 15 m.

Становање са централним функцијама

За становање са централним функцијама утврђују се следећи услови:

- минимална површина парцеле 500 m²,
- минимална ширина уличног фронта 12 m.

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

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

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужној од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,

- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење 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 и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

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

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50%, у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

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

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

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

Изузетак су постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице (а изван су коловоза) који се задржавају уз услов да објекат не улази у простор регулације секундарних саобраћајница у појасу 2 m (обострано) од планираног коловоза, односно у простор регулације државних саобраћајница у појасу 4m (обострано) од планираног коловоза.

Посебним условима обухваћене су грађевинске парцеле код којих су породични стамбени или пословни објекти претходно легализовани, или су од ЈП "Урбанизам" Завод за урбанизам, добили позитивно Мишљење о условима за издавање накнадног одобрења за изградњу и упућени на израду урбанистичког пројекта парцелације. За наведене објекте прихвата се затечено стање.

5.5. Правила грађења саобраћајних површина

На попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу, планира се једним колским прилазом по грађевинској парцели. Колски прилази морају бити минималне ширине 3m.

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је 4,5 m. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса, које су минималне ширине 3 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док бициклическе стазе морају бити минималне ширине 1,5 m.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи 6m. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 m, а на местима где то услови дозвољавају, препоручује се 8 m. На раскрсницама преко којих саобраћају аутобуси, препоручују се радијуси од 12 m, а минимално 8 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m, а дужина од 4,60 до 5,0 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде, по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво, да би се обезбедила одговарајућа засе-на садњом високог зеленила.

Паркинзи могу бити урађени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Изградњу паркинга извршити у складу са СРПС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, резервисаће се простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са СРПС У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

У зони пословних садржаја паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркинзима и у оквиру појединачних комплекса у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже (као и на секундарној уличној мрежи), приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркин-простор у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није учтан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ горе наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у објекту, а капацитета у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница којима ће се одвијати јавни градски превоз планира се изградња аутобуских стајалишта у складу са просторним могућностима микролокације.

5.6. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом је скоро хоризонталан на надморској висини од 81,30 до 82,70 m и генерално благо пада од запада према истоку.

Због минималне нагнутости терена, планирана нивелација саобраћајница, подразумева саобраћајнице по терену. Нивелете планираних објеката прилагодити нивелети коловоза, односно уклопити у постојеће стање.

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

5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

5.7.1. Услови за прикључење на инсталације водовода и канализације

Услови за прикључење на водоводну мрежу су:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт извести на парцели корисника, 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 су:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5m од регулационе линије;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских или подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономним системом за препумпавање, који су у надлежности корисника.

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

5.7.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Пословни објекти

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

Објекти породичног становања

Снабдевање објеката решити прикључењем на планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта, или у специјалним случајевима на другим местима. У

случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије, могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.7.3. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или прикључењем на планирани гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе станице. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас", односно ЈП "Србијагас".

5.7.4. 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

У средњорочном периоду приоритетни планирани радови су изградња друге коловозне траке, режијских, бицикличких трака и пешачких стаза дуж државног пута II реда Р – 102 Бачко Ново Село - Нови Сад.

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				277.243.790
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	м ²	17.932	6.020	107.950.640
1.2.	Коловоз 2-СТВ	м ²	25.190	5.160	129.980.400
1.3.	Тротоари са ивичњацима	м ²	4.175	3.010	12.566.750
1.4.	Бицикличке стазе	м ²	4.200	3.010	12.642.000
1.5.	Паркинзи	м ²	4.100	3.440	14.104.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				31.282.500
2.1.	Црпна станица канализације	ком.	1	6.020.000	6.020.000
2.2.	Канализациони вод Ø 300 mm	м	2.350	10.750	25.262.500
3.	ЕНЕРГЕТИКА				42.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	3.500	8.000	28.000.000
3.2.	Гасоводна мрежа	м	2.500	4.000	10.000.000
3.3.	Мерно-регулациона станица	ком.	1	4.000.000	4.000.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				55.600.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	55.600	1.000	55.600.000
5.	УКУПНО				406.126.290

Процена средстава дата је по ценама за децембар 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

Доношењем овог плана омогућено је издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за изградњу пословних комплекса величине 1 ха и више или за комплексе сложене технолошке схеме, за које је обавезна израда урбанистичког пројекта. За станице за снабдевање горивом такође се утврђује обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из важећих планова: План генералне регулације насеља Руменка и Генерални план Футога са назначеним положајем простора обухваћеног планом детаљне регулације фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... Р 1:2500
- 3.1. План намене површина Р 1:2500
- 3.2. 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. Попречни профили..... Р 1:100, 200 и 1:300.

План детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад-Руменка 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: 35-282/2009-1
26.март 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

217

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 КОД ГРАДСКОГ ГРОБЉА У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације улазног правца код Градског гробља у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне ре-

гулације улазног правца код Градског гробља у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 4/2009) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на X седници 4. фебруара 2009. 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

Простор обухваћен планом налази се у западном делу града између Градског гробља на северу и гарнизона "Југовићево" на југу. Лонгитудиналног је облика, обухвата површину од 127,40 ha и налази се у КО Нови Сад IV.

Североисточна граница грађевинског рејона обухваћеног планом дефинисана је осовином државног пута II реда Р-102 Нови Сад – Руменка, односно Руменачког пута, који представља једину постојећу саобраћајницу унутар грађевинског рејона. Простор је углавном неизграђен и дефинисан је само Генералним планом, који је утврдио основну мрежу саобраћајница. Централна саобраћајница, планирана дуж простора обухваћеног планом, представља градску саобраћајницу која спаја два значајна саобраћајна правца, градску магистралу и обилазницу око Ветерника.

Генерални план дефинисао је основну намену простора обухваћеног планом. Преовлађујућа намена је пословање на улазним правцима. Овај простор је део руменачког улазног правца у град и то део југоисточно од Градског гробља. На слободним локацијама за развој привреде градиће се садржаји трговине и услужног занатства, угоститељства и саобраћаја, претежно за аутосервисе.

Уз пословање, Генерални план је у западном делу простора обухваћеног планом дефинисао парковску површину величине око 11 ha. Овај парк треба да има истакнуту, заштитну, рекреативну и амбијенталну улогу у односу на гробље. Такође, Генерални план утврђује обавезу формирања зеленог заштитног појаса ширине 50 m засађеног високим растињем у зони гробља.

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 према простору у окружењу

Северозападно од грађевинског рејона налази се Градско гробље. Југоисточно је планиран спортски и пословни центар "Југовићево" на простору гарнизона, а у јужној зони простор је ослоњен на зону мешовите намене дефинисане Планом детаљне регулације простора северно од Булевара војводе Степе у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 23/2003). Западно од простора обухваћеног планом налази се пољопривредно земљиште.

