

859

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 43/08), Скупштина Града Новог Сада на XXVII седници од 19. октобра 2017. године доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА ЗА ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
ИЗМЕЂУ УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ И
ПРИМАРНОГ НАСИПА У ФУТОГУ**

1. УВОД

План детаљне регулације простора за породично становање између Улице царице Милице и примарног насипа у Футогу (у даљем тексту: план) обухвата простор у Катастарској општини Футог, у западном делу грађевинског подручја насеља Футог.

Површина обухваћеног грађевинског подручја износи 16,18 ha.

Простор је ограничен са северне стране Улицом царице Милице која је уједно и државни пут првог реда (IБ-12), а са источне и западне планираним улицама, од којих источна (планирани продужетак Козарачке улице) на терену постоји у виду земљаног пута. Са јужне стране налази се примарни насип уз Дунав који уједно чини и границу планом обухваћеног простора.

Терен има карактеристике равничарског терена. Коте терена крећу се од 79,00 m до 81,00 m надморске висине и благо је нагнут у правцу истока и североистока.

Око 80% земљишта је неизграђено и користи се у функцији пољопривредне производње, 19,5 % се користи за породично становање, а само 0,1 % за унутрашње комуникације (земљани пут). Готово сви постојећи објекти породичног становања реализовани су у северном делу обухвата плана, дуж Улице царице Милице. Дуж планираног продужетка Козарачке улице започета је реализација четири објекта породичног становања.

Ванстамбени садржаји на посматраном подручју готово да нису заступљени, осим неколико локала унутар објеката породичног становања уз Улицу царице Милице.

Ограничавајући фактор у изради плана је примарни насип уз јужну границу обухвата плана, као и његова зона заштите – заштитни појас хидротехничког објекта у ширини од 50,0 m.

Потенцијал овог простора представља могућност да се развије као просторна целина намењена породичном становању која није густо изграђена и пренасељена. Простор је добро повезан са природним окружењем, пре свега приобаљем реке Дунав и има веома добру везу како са центром Футога, тако и са Новим Садам.

Планом генералне регулације насељеног места Футог („Службени лист Града Новог Сада“ бр. 45/15 и 21/17) (у даљем тексту: План генералне регулације) простор обухваћен планом намењен је породичном становању, заштитном зеленилу и саобраћајним површинама.

1.1. Основ за израду плана

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне простора за породично становање између Улице царице Милице и примарног насипа у Футогу („Службени лист Града Новог Сада“, број 64/14), коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXIII седници од 28. новембра 2014. године.

Плански основ за израду плана детаљне регулације представља План генералне регулације, према којем је за предметни простор прописана обавезна израда плана детаљне регулације.

Документацију од значаја за израду плана чине: План генералне регулације насељеног места Футог, важећа планска документација за простор у окружењу, студије и анализе релевантне за обухваћени простор, као и достављени услови од надлежних институција.

1.2. Циљ доношења плана

Циљ израде и доношења плана је утврђивање правила уређења и грађења у складу са правилима усмеравајућег карактера који су дати Планом генералне регулације. План садржи: границу плана и обухват грађевинског подручја плана, поделу простора на посебне целине и зоне, детаљну намену земљишта, регулационе линије улица и јавних површина и грађевинске линије са елементима за обележавање на геодетској подлози, нивелационе коте улица и површина јавне намене, коридоре и капацитете за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру, мере заштите простора, локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат, правила уређења и правила грађења по целинама и зонама, као и друге елементе значајне за спровођење плана.

2. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје обухваћено планом, површине од 16,18 ha, налази се у Катастарској општини Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 4540/3, 5641/1 и 6743/2 (улица царице Милице). Даље, у правцу истока граница прати јужну границу парцеле број 6743/2 (улица царице Милице) до тремеђе парцела бр. 5731/2, 5735 и 6743/2 (улица царице Милице), затим скреће ка југу, прати

западну границу парцела бр. 5735, 5734, 5733/2, 5859/3 (пут), 5863/2 и западном планираном регулационом линијом улице пресеца парцелу број 5863/1 и долази до северне границе парцеле број 6694/1 (одбрамбени насип). Од ове тачке граница скреће ка западу, прати северну границу парцеле број 6694/1 (одбрамбени насип) до тремеђе парцела бр. 6694/1 (одбрамбени насип), 5641/2 и 5640/3, затим скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 5640/3 и долази до почетне тачке описа границе плана.

3. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

3.1. Намена површина и концепција уређења простора

Планом генералне регулације утврђена је претежна намена простора обухваћеног овим планом. Претежне намене у оквиру простора обухваћеног планом су: породично становање спратности од П до П+1+Пк, заштитно зеленило и саобраћајна површина.

Постојеће породично становање, у оквиру сопствене парцеле, заступљено је уз Улице царице Милице и планирани продужетак Козарачке улице. У складу са постојећим стањем и плановима ширег подручја највећи део простора у обухвату плана намењује се породичном становању.

Примарни насип својом северном регулацијом уједно чини и јужну границу обухвата плана. Простор између регулације насипа и планиране саобраћајне инфраструктуре намењује се заштитном зеленилу.

3.2. Подела простора на целине

Према намени, структури, просторним карактеристикама, начину и условима уређења и изградње, простор у обухвату плана могуће је поделити на три просторно функционалне целине:

- Прву целину чини простор намењен за породично становање уз Улицу царице Милице, а који је реализован у потпуности;
- Другу целину чини простор намењен за породично становање уз планиране саобраћајнице (доминантна намена на простору у обухвату плана) и
- Трећу целину чини простор уз примарни насип намењен заштитном зеленилу и саобраћајним површинама (друмски саобраћај).

3.3. Нумерички показатељи

Табела: Нумерички показатељи

НАМЕНА ПОВРШИНА	Површина (ha)	Процент %
Укупна површина обухвата плана	16,18 ha	100,00
Површине јавне намене	4,09	25,28
Заштитно зеленило	2,16	13,35
Саобраћајне површине	1,93	11,93
Површине осталих намена	12,09	74,72
Породично становање	12,09	74,72

Показатељи планираних намена

БРУТО ПОВРШИНА простора	16,18 ha
НЕТО ПОВРШИНА простора	14,25 ha
Број планираних парцела намењених породичном становању (максимално 3 јединице по објекту)	114 - 124
Планирано укупно становника	307 - 1004
Бруто густина становања на подручју плана	19 - 62 ст/ha
Нето густина становања (у односу на стамбену намену)	25–83 ст/ha

3.4. План регулације површина јавне намене са нивелацијом**3.4.1. План регулације површина јавне намене**

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

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајне површине: цела парцела број 5687, и делови парцела бр. 2680, 2792, 5641/2, 5642, 5645/1, 5646, 5650, 5652/1, 5653, 5656, 5658/2, 5660/2, 5662, 5664, 5666, 5668, 5670, 5672, 5674, 5676, 5679/1, 5683, 5685, 5689, 5690, 5691, 5700, 5701, 5705, 5707, 5709, 5711, 5712, 5713/1, 5713/2, 5715, 5718/1, 5720, 5721, 5722, 5724, 5726, 5727, 5729, 5732, 5733/1, 5859/1, 5861, 5862, 5863/1;
- заштитно зеленило: цела парцела број 5860, и делови парцела бр. 5641/2, 5642, 5645/1, 5646, 5650, 5652/1, 5653, 5656, 5658/2, 5660/2, 5662, 5664, 5668, 5679/1, 5690, 5691, 5700, 5701, 5712, 5713/1, 5713/2, 5721, 5722, 5859/1, 5861, 5862, 5863/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу „План регулације површина јавне намене” у Р 1:1000, 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.

На осталом грађевинском земљишту грађевинске парцеле ће се формирати приликом израде пројеката парцелације и препарцелације према условима за образовање грађевинских парцела датих у овом плану.

3.4.2. План нивелације

Подручје обухваћено планом налази се на терену чија су надморске висине од 81,73 м. у североисточном делу, до 78,50 м. у југоисточном делу и генерално је нагнуто од севера ка југу до 1%.

Планиране саобраћајнице прилагођене су терену. Подужни нагиби саобраћајница су углавном испод 1,0% и прате генерални нагиб терена. У југоисточном делу терена потребна су мања насипања.

Пре реализације нових саобраћајница потребно је терен снимити у висинском погледу, тј. при изради пројекта могућа

су одступања нивелета од нивелета датих овим планом, али која не нарушавају основну концепцију плана.

Планиране коте заштитног тротоара објеката више су за 0,20 m од нивелете саобраћајнице.

Планом нивелације дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиб нивелете.

Приказ елемената нивелације, коте прелома нивелете осовине саобраћајница и нагиби нивелета, дат је у графичком прилогу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000.

3.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре**3.5.1. Саобраћајна инфраструктура**

Подручје обухваћено планом окружено је:

- са севера Улицом царице Милице као делом државног пута ИБ-12,
- са истока и запада планираним саобраћајницама,
- са југа примарним насипом.

Друмски саобраћај

Друмска саобраћајна мрежа у обухвату плана дели се на две категорије:

- **Примарна мрежа** - са основном функцијом обезбеђивања протока транзитног саобраћаја што већег капацитета, комфора и безбедности уз што мањи број конфликтних тачака на мрежи. Њу чини Државни пут ИБ-12 који у једном свом делу, а који чини и северну границу плана, носи назив Улица царице Милице ;
- **Секундарна мрежа** са основном функцијом дистрибуције циљног и изворног саобраћаја унутар самог насеља. Њу чине сабирне и приступне улице унутар грађевинског подручја насеља.

Најзначајније планиране интервенције на друмској саобраћајној мрежи су приказане у графичком приказу број 2 „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000, а чине их:

- изградња улице,
- изградња бицикличких стаза и
- изградња коловоза уз насип.

У зони породичног становања планира се паркирање у оквиру индивидуалних парцела за потребе корисника парцеле. У случају увођења других намена, компатибилних са становањем, планирају се паркинзи у оквиру појединачних комплекса, а у складу са просторним могућностима и потребама.

Могућа је изградња уличних паркинга иако паркинзи нису учртани у графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1: 000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе, прибављена сагласност управљача пута у делу где се жели изградити паркинг и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Бициклички и пешачки саобраћај

Планом се оставља могућност изградње тротоара и бицикличких стаза иако ове саобраћајне површине нису

уцртане у графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000 или у карактеристичном попречном профилу. Услов за реализацију је да су испуњени сви саобраћајни услови са становишта законске регулативе и максимално задржавање и заштита постојећег квалитетног дрвећа.

Посебан акценат треба дати развоју бициклическог туризма. То су међународни пројекти који се заснивају на изградњи тзв. „зелених путева”. Оваква бициклическа стаза планира се на круни одбрамбеног насипа који се пружа дуж јужне границе простора обухваћеног планом. Планира се и обострана бициклическа стаза дуж Улице царице Милице. Повезивање ових двеју бициклических стаза је могуће дуж планираног продужетка Козарачке улице и не захтева обавезну нову изградњу бициклических стаза, већ се могу и само адекватно обележити одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

3.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Планира се снабдевање водом, подручја обухваћеног овим планом, преко постојећег насељског водоводног система са планираним проширењем водоводне мреже.

Планом се предвиђа и реконструкција и замена постојећих деоница које не задовољавају планске потребе.

Примарна водоводна мрежа, подручја обухваћеног овим планом, је реализована дуж улице Царице Милице, профилем Ø125mm.

Постојећа примарна водоводна мрежа у потпуности се задржава са могућношћу реконструкције и делимичног измештања у профилу улице.

Планира се изградња примарног доводника воде, између осталих и дуж улице Царице Милице, за насеља Ветерник, Футог и Бегеч, профила Ø300mm. Овај доводник треба да побољша снабдевање водом насеља Ветерник и Футог и да реши снабдевање водом насеља Бегеч.

Постојећа секундарна водоводна мрежа није знатније реализована и предвиђа се њена реализација у свим новопланираним улицама.

Планирана секундарна водоводна мрежа биће профила Ø100mm и везаће се на постојећу, односно, планирану примарну водоводну мрежу.

Постојећа водоводна мрежа, заједно са планираним, омогућиће несметано снабдевање водом на подручју обухваћеном овим планом.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода подручја обухваћеног овим планом решиће се преко постојећег сепаратног насељског канализационог система са планираним проширењем канализационе мреже.

Насељски канализациони систем ће функционисати у саставу канализационог система Града Новог Сада, односно, повезан је колекторском канализационим правцем, са матичним канализационим системом у Новом Саду.

Планирани канализациони систем отпадних вода Футога састојаће се од примарне и секундарне водоводне мреже.

Постојећа секундарна канализациона мрежа изграђена је дуж улице Царице Милице и реализована је обострано профилема Ø250mm.

Постојећа секундарна канализациона мрежа везана је на примарну канализациону мрежу и функционише у оквиру сливног подручја постојеће црпне станице Футог 2.

До реализације планиране канализационе мреже, омогућава се решавање отпадних вода преко водонепропусних септичких јама, које ће се градити на парцели корисника. Удаљеност водонепропусних септичких јама од суседних парцела мора бити минимално 3,0 m.

Атмосферске воде са подручја обухваћеног овим планом ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према постојећим мелиорационим каналима који функционишу у оквиру мелиорационог слива „Сукова бара”. Крајњи реципијент атмосферских вода је Дунав.

Квалитет атмосферских вода оријентисан према атмосферској каналској мрежи мора бити минимално на нивоу квалитета II категорије водотока.

Планирану отворену уличну каналску мрежу могуће је делом или у потпуности зацевити, а све у складу са просторним и хидрауличким условима.

Одбрана од поплава

Одбрана од високих вода Дунава насељеног места Футог планира се преко постојећег примарног и секундарног одбрамбеног насипа, са предвиђеним проширењем.

Постојећи примарни одбрамбени насип представља техничку деоницу одбране од високих вода Дунава на потезу Бачка Паланка - преводница на каналу ДТД у Новом Саду и брани насељено место Футог и широко залеђе од високих вода Дунава вероватноће појаве једном у сто година (1% висока вода Дунава).

Планирају се даља побољшања карактеристика постојећег примарног насипа, а у циљу повећања степена сигурности за сталну одбрану од високих вода Дунава, вероватноће појаве једном у сто година и са могућношћу његовог надвишења за одбрану од ређих, односно, виших водостаја Дунава.

У циљу заштите планиране одбране од поплава, а у зависности од постојеће изграђености и у складу са нивелационим карактеристикама терена, непосредно уз примарни насип са брањене стране, резервише се у грађевинском подручју заштитни појас насипа. У пододељку „4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре” у делу „Водни услови” биће дефинисани сви ограничавајући фактори у заштитном појасу насипа.

Подземне воде

Данас су максималним нивоом подземних вода угрожени нивелационо ниски делови, углавном на северном делу рубног предела и ниски делови уз мелиорационе канале.

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземних вода је око 78,25 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода је око 75.50 m н.в.

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

3.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV „Футог“. Од ове ТС полази 20 kV далековод који уласком у улицу Царице Милице постаје мешовити вод са ког ће се преко стубних ТС и нисконапонске мреже снабдевати постојећи и планирани садржаји и мрежа јавног осветљења, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом овог подручја.

До планираних објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или планиране мреже. Ако се укаже потреба, нове ТС се могу градити као стубне и као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3,0 m (и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасаж), а ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа се могу градити и подземно и надземно. У попречним профилима свих улица планирају се независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Снабдевање из гасификационог система биће обезбеђено из мерно-регулационе гасне станице (МРС) у улици Царице Милице која се гасом снабдева преко гасовода средњег притиска из Главне мерно-регулационе станице (ГМРС) у Футогу. Од МРС је изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која је димензионисана тако да омогући квалитетно снабдевање гасом свих постојећих и планираних садржаја. Планирани објекти ће се снабдевати топлотном енергијом изградњом прикључка од постојеће или планиране дистрибутивне мреже до котларница у објектима.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора и коришћењем обновљивих извора енергије.

У случају да се на грађевинској парцели налазе изведени капацитети електроенергетске и гасне инфраструктуре који ометају реализацију планираних објеката, потребно је, пре приступања реализацији, измештање истих у планиране (постојеће) регулације, уз прибављање услова власника, односно управљача инфраструктуром.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења следећих обновљивих извора енергије.

Соларна енергија

Пасивни соларни системи – дозвољава се доградња стакленика, чија се површина не рачуна код индекса

изграђености и индекса заузетости парцеле уколико се побољшава енергетска ефикасност објекта. Код објекта свих намена на фасадама одговарајуће оријентације поред стакленика дозвољава се примена осталих пасивних система-ваздушних колектора, Тромб-Мишеловог зида и сл.

Активни соларни системи

Соларни системи за сопствене потребе и комерцијалну производњу могу се постављати под следећим условима:

- објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног, економског објекта и сл. дозвољава се постављање соларних система;
- површине јавне намене – на стубовима јавне и декоративне расвете и за потребе видео-надзора, за осветљење рекламних панова, за саобраћајне знакове и сигнализацију дозвољава се постављање фотонапонских панела.

Енергија биомасе

Енергија биомасе може се искористити за снабдевање топлотном енергијом објеката коришћењем брикета, пелета и других производа од биомасе као енергената у локалним топлотним изворима.

Геотермална енергија

Системи са топлотним пумпама могу се постављати на парцелама свих намена које се односе на могућу изградњу објеката. У случају ископа бунара потребно је прибавити сагласност надлежног органа.

Енергија ветра

Појединачни стубови са ветрогенераторима мањих снага (до 10 kW) могу се постављати на парцелама намењеним породичном становању, тако да висина стуба није већа од удаљености стуба од објекта на самој парцели или од границе суседне парцеле.

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

3.5.4. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;
- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела.

- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреми уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

3.5.5. Електронске комуникације

Ово подручје ће бити комплетно прикључено на системе електронских комуникација.

Планира се осавремењавање телекомуникационих чворашта у циљу пружања нових сервиса корисницима. Планира се и даље постављање мултисервисних платформи и друге опреме у уличним кабинетима у склопу децентрализације мреже. Улични кабинети се могу постављати на јавној површини, у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница, на местима где постоје просторне и техничке могућности. Да би се обезбедило проширење мреже електронских комуникација потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за мрежу електронских комуникација.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника тих објеката;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове на парцелама намењеним заштитном зеленилу уз обавезну сагласност власника парцеле; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука светске здравствене организације;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;

- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станице мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

3.6. План уређења зелених и слободних површина

Најзаступљенија зелена површина у обухвату плана је у категорији зеленила на парцелама породичног становања, а коју треба правилним уређењем повезати са линијским зеленилом.

Јавно зеленило

Улично зеленило - Основу система повезивања зеленила чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Подизање нових дрвореда вршити према ширини попречног профила улица од 15,0 m, у складу са карактеристичним попречним профилима (графички приказ бр. 5 „Попречни профили улица” у Р 1 : 100).

Код садње дрвећа у дрворедима, стабла садити на размаку 6 - 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10,0 m.

Декоративним зеленилом употпунити остале слободне површине. При озелењавању ових површина водити рачуна о одабиру вегетације како не би била угрожена прегледност и безбедност саобраћаја.

Заштитно зеленило уз насип - Заштитни појас у грађевинском подручју у ширини од најмање 50,0 m треба да има травну вегетацију која се одржава редовним кошењем. Поставка урбаног мобилијара треба да буде направљена од што природнијег материјала. Потребно је обезбедити очување и редовно одржавање травне вегетације насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних стаишта.

Зеленило у оквиру осталих намена

Парцеле породичног становања се уређују у виду башти, кућних вртова и мањих повртњака са по којом воћном садницом. За целину насеља од изузетне важности је бројност и начин уређења стамбених парцела које често укључују и уличне просторе испред кућа, као и њихово одржавање. Функција зелених површина приватног становања знатно превазилази локални значај. Иако се користе искључиво приватно, овакве зелене површине представљају извор свежег и чистог ваздуха, а такође у микроклиматском погледу и допунски резервоар санитарно-хигијенских благодети у насељу.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе, на подручју обухваћеном планом нема заштићених културних добара, нити регистрованих објеката под претходном заштитом, а, такође, није утврђено постојање археолошких налазишта.

Обавеза је инвеститора и извођача радова, на основу члана 109. Закона о културних добрима („Службени гласник РС”, бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон) да, уколико приликом извођења земљаних радова, унутар целог обухвата плана, наиђу на археолошко налазиште или археолошке предмете, одмах без одлагања зауставе радове, оставе налазе у положају у којем су пронађени и да одмах о налазу обавесте Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада.

3.8. Заштита природних добара

У обухвату плана нема заштићених подручја.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

3.9. Инжењерско-геолошки и природни услови

Носивост и погодност терена за изградњу

Простор који је предмет овог плана налази се на речној алувијалној тераси на којој је заступљен преталожен лес са повећаним садржајем песковите фракције. Носивост терена је од 1,0 до 2,0 kg/cm што подразумева могућу градњу објеката уобичајених конструкција до П+4.

Хидролошке прилике

Максимални ниво подземне воде у оквиру плана је око 78,50 m н.в.

Минимални ниво подземне воде је око 75,00 m н.в. Терен је под утицајем подземних вода.

Педолошка структура

Простор плана обухвата чернозем на алувијалном наносу-посмеђени.

Сеизмичност

Сеизмичку микрорејонизацију карактеришу могући потреси интензитета 6 - 8 степени MCS скале. Овај интензитет условљен је инжењерско-геолошким карактеристикама тла, дубином подземне воде, резонантним карактеристикама тла и другим. Према карти сеизмичке рејонизације ово подручје се налази у зони осмог степена MCS скале.

Климатске карактеристике

Клима је умерено-континенталног типа са карактеристикама субхумидне и микротермалне климе.

Средња годишња изотерма и релативна влажност ваздуха карактеришу термичко-хигричке услове који се граниче са осећајем влажне хладноће. Средња зимска изотерма указују да је „хладна” половина године распоређена у периоду од новембра до марта.

Период са појављивањем тропских дана траје седам месеци, од априла до октобра. Средња учесталост мразних дана износи 80,0 дана или 21,9% годишњег броја дана. Период у којем се појављују мразни дани траје од октобра

до маја. Фебруар и децембар имају приближно исти број мразних дана, а исто тако и април и октобар.

Период у којем је потребно загревање стамбених и радних просторија је у периоду од средине октобра до средине априла (181 дан).

Временска расподела падавина се карактерише са два максимума: јули 72,8 mm/m² и децембар 58,5 mm/m² и два минимума - март 35,3 mm/m² и септембар 33,4 mm/m², при чему је укупна сума воде од падавина 593 mm/m².

Релативна влажност ваздуха је у распону 60 - 80% током целе године, при чему се врло мале промене дешавају од маја до септембра. Највлажнији су месеци јануар и децембар, када се просечна релативна влажност ваздуха креће између 84% и 90%. Најмања влажност је у јулу или августу, када достиже 65% до 72%.

Оморине се појављују при истовремено високој температури и великој релативној влажности ваздуха.

Најчешћи ветар је из југоисточног и северозападног правца. У току године југоисточни ветар чешћи је од северозападног. Само је током јесени чешћи северозападни од југоисточног ветра. Трећи по учесталости појаве ветра је западни ветар, који смењује северозападни ветар током јесени и зиме. Остали правци ветра нису посебно значајни.

Појава „тишине” значајна је посебно у хладном периоду године због појаве тзв. „језера хладног ваздуха”, који стационира у условима без ветра, стварајући појаву веома ниских температура. Јачина ветра је између 0,98 Боф (0,81 - 1,31 m/c).

3.10. Услови и мере заштите и унапређења животне средине

Заштита животне средине обезбедиће се рационалним коришћењем природних ресурса према планираном развоју, као и спречавањем потенцијално штетних утицаја на све компоненте животне средине. На тај начин обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и деградирања животне средине – воде, ваздуха, земљишта, као и заштита и унапређење свих облика природних вредности.

За пројекте који се граде на планом обухваћеном подручју, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 36/09) 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 114/08) потребно је покренути поступак процене код надлежног органа за заштиту животне средине.

За постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04 и 25/15).

Мере заштите животне средине спроводиће се према Закону о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 – др. закон, 72/09 – др. закон, 43/11 и 14/16) и осталим подзаконским актима из ове области.

Заштита ваздуха

С обзиром да је на простору у обухвату плана претежна намена породично становање, нису евидентирани активности, нити загађивачи, који би могли значајније да утичу на квалитет ваздуха.

Заштита ваздуха на посматраном подручју ће се вршити у складу са Законом о заштити ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 10/13), Уредбом о условима за мониторинг и захтевима квалитета ваздуха („Службени гласник РС”, бр. 11/10, 75/10 и 63/13), и Уредбом о граничним вредностима емисија загађујућих материја у ваздух („Службени гласник РС”, бр. 71/10 и 6/11 - исправка).

Неопходно је примењивати следеће мере заштите ваздуха:

- успоставити мониторинг квалитета ваздуха,
- одређеним мерама стимулисати грађане са индивидуалним ложиштима на прелазак на алтернативне изворе загревања,
- за загревање објеката и припрему топле потрошне воде могућа је употреба обновљивих извора енергије,
- чувати постојећу вегетацију,
- вршити планско озелењавање простора (заштитно зеленило уз Улицу царице Милице),
- планирати бицикличке стазе.

Заштита од буке

Простор у обухвату плана се налази у релативно мирном делу Футога, у којем не постоје изражени штетни ефекти буке која потиче од саобраћаја, индустрије и др. извора.

Међутим, ради превенције, али и заштите простора од прекомерне буке потребно је успоставити одговарајући мониторинг, а уколико ниво буке буде прелазило дозвољене вредности у околној животној средини у складу са Законом о заштити од буке у животној средини („Службени гласник РС”, бр. 36/09 и 88/10) предузимаће се одговарајуће мере за отклањање негативног утицаја буке на животну средину.

Заштита од буке у животној средини засниваће се на спровођењу следећих мера заштите:

- успостављању контролних пунктова за праћење нивоа буке,
- поштовању граничних вредности о дозвољеним нивоима буке у животној средини у складу са прописима,
- подизању појасева заштитног зеленила уз Улицу царице Милице.

Заштита земљишта

Праћење параметара квалитета земљишта је неопходно како би се спречила његова деградација услед продирања опасних материја, као и интезивна пољопривредна производња.

Значајни загађивачи земљишта на простору плана јесу постојеће септичке јаме на парцелама корисника, као и пољопривредна производња.

Неопходно је примењивати следеће мере заштите земљишта:

- спречити настајање „дивљих” депонија,

- постојеће отворене уличне канале задржати, уз могућност реконструкције и делимичног или потпуног зацељења,
- забранити одлагање отпадног материјала, муљева, вода, на плодним земљиштима.

Испитивање квалитета земљишта вршити у складу са Правилником о дозвољеним количинама опасних и штетних материја у земљишту и води за наводњавање и методама њиховог испитивања („Службени гласник РС”, број 23/94).

Заштита вода

Заштита површинских и подземних вода спроводиће се у складу са следећим законским и подзаконским актима:

- Закон о водама („Службени гласник РС”, бр. 30/10, 93/12 и 101/16),
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, бр. 67/11, 48/12 и 1/16),
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 24/14),
- Правилник о опасним материјама у водама („Службени гласник РС”, број 31/82),
- Уредба о класификацији вода („Службени гласник РС”, број 5/68),
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Службени гласник РС”, број 50/12),
- Закон о заштити животне средине („Службени гласник РС”, бр. 135/04, 36/09, 36/09 - др. закон, 72/09 - др. закон, 43/11-УС и 14/16) и
- Закон о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16).

Мере заштите вода обухватају следеће:

- обезбедити несметано одвођење атмосферских вода са простора обухваћеног планом;
- у површинске и подземне воде забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које обезбеђују одржавање минимално доброг еколошког статуса тј. II класе вода водопријемника у складу са Уредбом о класификацији вода и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање задовољавају прописане вредности;
- предвидети сепаратни тип канализационе мреже, посебно за сакупљање условно чистих атмосферских вода, посебно санитарно-фекалних и евентуално технолошких отпадних вода и посебно зауљених атмосферских отпадних вода која ће се прикључити на јавну канализациону мрежу у складу са условима и сагласности надлежног јавног комуналног предузећа;
- условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања испуштати на околне

зелене површине, путни канал и сл., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије и не залазе у протицајни профил реципијента;

- атмосферске воде са зауљених и загрљаних површина (паркинг, манипулативне површине и др.) одвести на уређај за третман зауљених отпадних вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица (сепаратор уља – таложник), а затим испустити у јавну атмосферску канализациону мрежу;
- санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде испустити у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централни уређај за пречишћавање отпадних вода (УПОВ), у складу са општим концептом канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу Града. Условне и сагласност за прикључење прибавити од ЈКП „Водовод и канализација” Нови Сад. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем;
- све прикључене технолошке отпадне воде морају задовољавати прописане услове за испуштање у јавну канализациону мрежу, тако да се не ремети рад УПОВ-а, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Заштита од отпадних материја

Систем управљања отпадом треба ускладити са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10 и 14/16) и подзаконским актима која проистичу из овог закона – Правилник о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада („Службени гласник РС”, број 92/10), Правилник о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења и третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије („Службени гласник РС”, број 98/10) и др.

У циљу ефикасног управљања отпадом треба поштовати следеће мере:

- контрола и превенција непланског депоновања отпада,
- рационално сакупљање и коришћење отпада који имају употребну вредност уз очување њиховог квалитета за даљу прераду, као и ефикасно уклањање и безбедно одлагање, односно складиштење отпада,
- стимулисање разврставања комуналног отпада од стране становништва на месту одлагања,
- смањење количине отпада на извору.

Потребно је да становништво из својих кућа износи смеће у сопственим типизираним посудама.

Заштита од јонизујућег и нејонизујућег зрачења

Потенцијални извори зрачења су: извори нискофреквентног електромагнетског поља, као што су: трансформаторске станице, постројење електричне вуче, електроенергетски водови тј. надземни или подземни каблови за пренос или дистрибуцију електричне енергије напона већег од 35 kV, базне станице мобилне телефоније које се користе за додатно покривање за време појединих догађаја, а привремено се постављају у зонама повећане осетљивости, природно зрачење радиоактивних материјала, радон, поједини грађевински материјали и др.

Ради заштите становништва од јонизујућег зрачења потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине. Потребно је :

- сакупљање, складиштење, третман и одлагање радиоактивног отпада,
- успостављање система управљања квалитетом мера заштите од јонизујућих зрачења,
- спречавање недозвољеног промета радиоактивног и нуклеарног материјала.

Мере заштите од нејонизујућег зрачења обухватају:

- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима,
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења,
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења и др.

3.11. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других несрећа

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, погодност терена за изградњу, висина подземних вода и сл.).

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Склањање људи, материјалних и културних добара

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката прилагоди те објекте за склањање људи.

Приликом изградње објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта.

Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Футога се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима („Службени лист СФРЈ” бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

Мере заштите од пожара

Заштита од пожара обезбеђује се погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, обавезом коришћења незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС”, бр. 111/09 и 20/15), Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ”, број 30/91) и осталим прописима који регулишу ову област.

Мере заштите од поплава

Мере заштите од поплава дате су у подтачки 3.5.2. Водна инфраструктура, део Одбрана од поплава.

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена.

3.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина, треба применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 22/15). 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.

4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Правила грађења за реализацију планираних намена

Општа правила за формирање грађевинске парцеле

Постојећа парцелација послужила је као основ за утврђивање услова за образовање грађевинских парцела. Грађевинске парцеле настају парцелацијом и препарцелацијом постојећих катастарских парцела.

Грађевинска парцела, по правилу, има облик правоугоника или трапеза. Грађевинска парцела на којој се пла-

нира изградња објекта мора да има излаз на јавну саобраћајну површину. Задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан овим планом.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела, када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила уређења.

Грађевинске парцеле се најчешће формирају поделом постојећих катастарских парцела веће површине и ширег фронта од оптималних у више грађевинских парцела, а према условима датим овим планом.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле које формирају нову грађевинску парцелу, својом површином или ширином уличног фронта не задовољавају утврђене критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја. Препоручује се припајање суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

Парцеле у средишту блока без излаза на јавну површину могу се припојити суседној парцели која има излаз, у случају потребе за формирањем грађевинске парцеле.

Могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле износи 10%.

4.1.1. Породично становање

Породично становање, као основна намена, простира се на око 12,09 ha, односно на 74,72% бруто површине простора у обухвату плана. Услед тога, потребно је обратити пажњу како на архитектонско обликовање сваког објекта како понаособ, тако и на његово уклапања у окружење.

У зони породичног становања дозвољена је изградња једног породичног стамбеног објекта спратности П до П+1+Пк, једног помоћног и пословног објекта спратности П.

Дозвољена је изградња различитих типова објеката породичног становања. На парцелама уз Улицу царице Милице, приликом реконструкције или замене објеката, могуће је градити развијену традиционалну кућу у облику атријума или полуатријума, традиционалну војвођанску кућу или савремену породичну кућу. У зони породичног становања уз планиране улице планира се градња савремене породичне куће – слободностојеће или двојне.

На грађевинским парцелама намењеним становању могу се планирати и пословни садржаји (у приземљу стамбених објеката или у осталим објектима на парцели) али са оним делатностима чије пословање не угрожава становање (административне, услужне и комерцијалне делатности, садржаји забаве, образовања, здравства, културне делатности, услужно занатство, затим делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства). Од пословних делатности изузимају се све производне, привредне, као и услужно-занатске делатности којима се угрожава становање у смислу буке, загађења ваздуха, повећане фреквенције саобраћаја, нарушавања услова паркирања и сл, односно делатности чија технологија рада и обим транспорта који генеришу, утичу негативно на остале функције у окружењу.

Унутар намене породичног становања могућа је и реализација садржаја као што су: **социјални** (геронтолошки центри, специјализовани центри за рехабилитацију, домови пензионера), **образовни** (предшколске установе, школе мањег капацитета) и **мање здравствене установе, рекреативни** комплекси и површине, под условом да су мањег капацитета, како би се лакше интегрисали у основну намену. За планиране садржаје (нестамбеног карактера) на парцелама површине до 2.000 m² морају бити примењена правила уређења и грађења утврђена за изградњу објекта породичног становања уз поштовање норматива за планиране намене и делатности, док је за наведене садржаје који се планирају на парцелама површине преко 2.000 m², са минималним уличним фронтом од 20 m, обавезан урбанистички пројекат.

Правила за израду урбанистичког пројекта су следеће:

- максимално дозвољен индекс заузетости је 30%;
- максимална спратност објекта је до П+1+Пк.

Правила парцелације

За слободностојеће објекте – минимална површина парцеле је 600 m², а максимална површина се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 12,0 m, а оптимална 15,0 m.

За двојне објекте – минимална површина парцеле је 300 m² по објекту, а максимална се не ограничава, минимална ширина уличног фронта је 10,0 m.

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада који ће оплеменили непосредну околину и пејзаж у целини.

Затечене парцеле постојећих породичних стамбених објеката уз Улицу царице Милице (парцеле бр. 5698, 5702, 5714, 5716 и 5717 КО Футог), а које су настале препарцелацијом пре доношења овог плана, могу имати и мању површину од 600 m², објекти на њима могу да се задрже и на њима су дозвољени сви радови изградње и доградње, а према параметрима утврђеним за породично становање.

Изузетно, парцеле бр. 5646 и 5667 на којима су изграђена по два стамбена објекта могу се препарцелацијом поделити на по две парцеле мањег фронта од прописаног, тако да сваки објекат буде на посебној парцели. За тако формиране парцеле важиће сви параметри утврђени за породично становање.

Правила грађења

Максимални индекс заузетости парцеле је до 40%, приликом реконструкције постојећег објекта у складу са затеченим индексом, а за парцеле веће површине од 1000 m² индекс заузетости је до 40%, али рачунат на 1000 m².

Максимална дозвољена спратност је до П+1+Пк.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат у оквиру кога је могуће формирати до три независне јединице у објекту (свака пословна јединица замењује једну стамбену).

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи, у прекинутом или у непрекинутом низу, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Изградња у прекинутом или непрекинутом низу се, пре свега, односи на

парцеле дуж Улице царице Милице док се за парцеле уз планиране саобраћајнице планира изградња слободностојећих или двојних објеката.

Уколико се изградњом формира прекинут низ (уз Улицу царице Милице), удаљеност објекта од суседног објекта износи 4,0 m.

Објекти се постављају на грађевинску линију која је од регулационе линије удаљена 5,0 m, осим за парцеле дуж Улице царице Милице где се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом, као и за парцеле дуж планираног продужетка Козарачке улице, где је су објекти реализовани на удаљености 3,0 m, па је потребно приликом изградње нових објеката и завршетка уличног низа удаљеност од улице ускладити са суседним објектима.

Међусобна удаљености објеката приликом изградње одређује се према одредбама Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС”, број 22/15).

Подрумске или сутеренске етажне се услед високих подземних вода не препоручују, али је могућа њихова изградња уз адекватне техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Уколико се изграде, могу се наменити искључиво за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

Максимална нето развијена грађевинска површина објекта на парцели се не ограничава.

Приземља објеката могу се користити за локале или пословни простор, намене у складу са условима датим овим планом.

Дозвољава се изградња само пословног објекта на парцели, а према параметрима (дозвољена спратност и максимални индекс заузетости) који су утврђени за изградњу стамбеног објекта.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс уз стамбени објекат.

Висина пода приземља нестамбених садржаја, који се налазе у непосредном контакту са јавном површином, је максимално 20 cm изнад коте терена. Кота пода приземља стамбене намене може бити максимално за 1,2 m виша у односу на коту терена.

Паркирање или гаражирање возила обезбеђује се на парцели за сопствене потребе, у складу са реализованим бројем стамбених и/или пословних јединица (према нормативу да се за један стан обезбеди једно гаражно / паркинг место, а најмање једно гаражно / паркинг место на парцели). Уколико се реализују пословни садржаји, потребно је обезбедити једно паркинг место на 70 m² пословног простора нето.

Постојећи објекти породичног становања се могу задржати, доградити или надоградити, дозвољава се промена намене, као и изградња помоћних објеката уз поштовање индекса заузетости и индекса изграђености парцеле утврђених овим планом.

Дограђени и надограђени делови треба да буду подређени односно усаглашени са основним објектом и не изнад висине уличног габарита објекта.

Приступ спрату или поткровљу могуће је планирати само унутар објекта.

Приликом пројектовања стамбених објеката применити услове и нормативе за пројектовање дате у Правилнику о условима и нормативима за пројектовање стамбених зграда и станова („Службени гласник Републике Србије”, бр. 58/12, 74/15 и 82/15).

Услови за обликовање објеката

Породични стамбени објекти могу се пројектовати са косим или равним кровом. Коси кровови се граде без назитка или са назитком. Дозвољена висина назитка у поткровљу износи до 1,6 m. Максималан нагиб кровних равни је до 40°. Равни кровови се изводе као класични равни кровови са непроходном или проходном кровном терасом или као коси кровови малог нагиба (до 15°).

Могуће је активно коришћење и претварање тавана у поткровље, његово уређење са осветљењем путем кровних прозора у равни крова и изузетно кровних баца, с тим да се изглед баца усклади са архитектонским и стилским одликама објекта.

Отварање прозора стамбених просторија на бочним фасадама дозвољено је уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада површинама остале намене, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

За изграђене породичне стамбене објекте, чија међусобна удаљеност и растојање до границе суседне парцеле износи мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

За грађевинске елементе на нивоу приземља, испаде на објектима - еркере, доклате, балконе, улазне надстрешнице са и без стубова и сл., као и за грађевинске елементе испод коте тротоара – подрумске етажне, као и за сва остала правила која нису дефинисана овим планом, примењиваће се Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник Републике Србије” број 22/15).

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Поред главног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних и пратећих објеката (летње кухиње, оставе, гараже, котларнице и сл.), као и приземних пословних објеката за делатности које не угрожавају становање, до дозвољеног максималног индекса заузетости.

На грађевинској парцели намењеној породичном становању није дозвољена изградња и реконструкција објеката за делатности које буком, вибрацијом и другим негативним дејствима могу угрозити услове становања (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мелјаву, кречане, грађаре, шпедиције и сл.).

Одводњавање атмосферских падавина са кровних површина ових објеката мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 15°, са падом према парцели корисника.

Уличне ограде се усклађују са оградама у окружењу. Ако се објекат налази на регулационој линији, на преосталом делу уличног фронта могу се подизати зидане ограде висине до 1,80 m.

Ограде на парцелама са слободностојећим објектима повученим од регулационе линије, могу се постављати као живе ограде или као зидане са соклом од тврдог материјала који је у складу са материјалом од кога је зграда изграђена и провидним горњим делом који такође треба да је у складу са грађевинским елементима на згради.

4.2. Правила за опремање простора инфраструктуром

4.2.1. Услови за реализацију саобраћајних површина

Правила уређења и правила грађења друмске саобраћајне мреже

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09, 53/10, 101/11, 32/13 – УС, 55/14, 96/15 – др. закон и 9/16 - УС),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11) и
- Правилника о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник Републике Србије”, број 22/15), који ближе прописује техничке стандарде приступачности којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, особа са отежаним кретањем и особа са инвалидитетом, разрађују урбанистичко-технички услови за планирање простора јавних, саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима. Поред претходно наведеног правилника треба узети у обзир и SRPS U.A9. 201-206, који се односе на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Осим наведених одредби приликом изградње саобраћајних површина потребно је поштовати и следећа правила:

- минимална ширина тротоара је планирана за за двосмерно кретање и износи 1,6 m;
- препорука је да се тротоари и паркинзи изводе од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација);
- планиране бициклистичке стазе дуж улице Царице Милице су једносмерне, тј. минималне ширине 1,5 m и физички одвојене од осталих видова саобраћаја. Бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором;

- најмања планирана ширина коловоза износи 5,5 m за двосмерне улице какве се планирају на простору обухваћеном овим планом. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6,0 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног превоза радијуси кривина су минимум 8,0 m. Коловозе завршно обрађивати асфалтним застором;
- на сабирним и приступним улицама могуће је применити конструктивна решења за смиривање саобраћаја према SRPS U.C1. 280-285, а у складу са чл. 161-163. Закона о безбедности саобраћаја на путевима, иако то у графичком приказу „План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000 није приказано;
- паркинзи могу бити уређени и тзв. „перфорираним плочама”, „префабрикованим танкостеним пластичним”, или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња. Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U. S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Уколико у карактеристичном попречном профилу улице нема планираног простора за дрворед, у оквиру паркиралишта се оставља простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Тада пречник отвора за дрво мора бити минимално 1,5 m.

4.2.2. Правила за реализацију водне инфраструктуре

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:

- прикључење корисника на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на водовод;
- водомер сместити у одговарајућу просторију у оквиру објекта, уколико то није могуће, водомер сместити у водомерни шахт. Водомерни шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење корисника на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију;
- прикључни (ревизиони) канализациони шахт предвидети на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије и на парцели корисника;
- канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем;

- одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа „Водовод и канализација” Нови Сад.

Водни услови

Услови који се односе на планирање радова и објеката у зони насипа I одбрамбене линије :

- у зони насипа, у појасу земљишта ширине 50 m од ножице насипа у брањеном подручју, односно 10 m у небрањеном подручју забрањена је изградња објеката, постављање подземне инфраструктуре (каблова, цевовода и сл.), постављање ограда, копање ровова, бунара и сл., а дозвољено је планирати изградњу паркинг простора, приступа парцели и сл., садњу ниског растиња-жбуња, травњака;
- забрањена је изградња било којих објеката који би задирали у тело насипа;
- забрањено је у зони насипа и на самом насипу копати и одлагати материјал и вршити било које друге радње којима се може угрозити стабилност насипа;
- по целој дужини одбрамбеног насипа, у брањеној зони, мора се оставити слободан појас ширине 10 m од ножице насипа за радно инспекциону стазу, односно за пролаз возила и механизације која ради на одржавању насипа и спровођењу одбране од поплава. Планским решењем узети у обзир да надлежне службе водопривреде задржавају право кретања у целој зони насипа I одбрамбене линије за време одбране од поплава и радова на редовном одржавању насипа;
- планским решењем мора се спречити скупљање и задржавање атмосферских вода уз ножицу насипа I одбрамбене линије;
- за извођење било које врсте радова, планирање и изградњу било којих објеката у појасу 50 m од ножице насипа у брањеном подручју, потребно је претходно прибавити позитивно мишљење Јавног водопривредног предузећа „Воде Војводине” Нови Сад, односно позитивне услове органа Аутономне покрајине Војводине, односно јединице локалне самоуправе надлежне за послове водопривреде.

У грађевинском подручју насеља Футог, у обухвату предметног плана, заштитни појас насипа I одбрамбене линије леве обале реке Дунав ширине 50 m у брањеној зони, подељен је у зависности од нивелационих карактеристика терена на две заштитне зоне: зону I и зону II. Зона I обухвата терен између ножице насипа и зоне II. Зона II налази се између линије паралелне ножице насипа на удаљености 50 m и линије унутар појаса од 50 m, која није паралелна ножици насипа, која је најближе на 40 m од ножице насипа где је терен на коти 80 m н.в. и виши, а спаја се са линијом удаљеном 50 m од ножице насипа на местима где је постојећи терен једнак или нижи од коте 78,50 m н.в. Зона III се налази на удаљености већој од 50 m од ножице насипа. За наведене зоне, важе следећи услови:

- у зони I забрањена је изградња нових објеката, доградња или реконструкција постојећих објеката. На постојећим објектима, дозвољено је извођење радова на санацији, адаптацији, инвестиционом и текућем одржавању објеката, искључиво у оквиру габарита (надземних и подземних) постојећих објеката;

- у зони II могућа је изградња, доградња, адаптација и реконструкција стамбених и пратећих објеката, на основу претходно изходованих водних услова од надлежног органа. Објекти морају бити плитко фундирани (до дубине 1,0 m), а изградња сутерена је забрањена. Кота приземља мора бити најмање 0,5 m виша од рачунске 1% стогодишње високе воде (80,15 m н.в.). Код планирања инфраструктуре, изградња канализације би требало да има приоритет, како би се у заштитном појасу одбрамбеног насипа у потпуности елиминисале септичке јаме;
- у зони на одстојању већем од 50 m од ножице насипа (III), дозвољено је планирање изградње објеката и извођења радова, уз уважавање услова наведених у тачки 6. Решења о издавању водних услова број 104-325-52/2015-04 од 23.12.2016. године („Општи услови и ограничења које поставља Закон о водама“).

За све друге активности које ће се евентуално обављати у оквиру простора који је у обухвату Плана обавезно је планирати адекватно техничко решење, у циљу спречавања загађења површинских и подземних вода, спречавања промене постојећег режима вода и спречавања оштећења на постојећим водним објектима.

4.2.3. Правила за реализацију енергетске инфраструктуре

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима „Електродистрибуције Нови Сад“.

Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључак на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

4.3. Локације за које је обавезна израда урбанистичког пројекта

Израда урбанистичког пројекта планира се у случајевима када се у оквиру намене породично становање, а на парцелама веће површине од 2.000 m², уведе комплементарни, нестамбени садржаји (пословање, туризам, угоститељство, спорт и рекреација и сл.).

5. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији, локацијских услова и решења за одобрење радова за које се не издаје грађевинска дозвола, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Плана генералне регулације насељеног места Футог са положајем подручја обухваћеног планом A3
2. План намене земљишта, саобраћаја, нивелације и регулације P 1 : 1000
3. План регулације површина јавне намене.. P 1 : 1000
4. План водне и енергетске инфраструктуре.. P 1 : 1000
5. Попречни профили улица P 1 : 100 (200)
6. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретање лица са посебним потребама..... A4

План детаљне регулације простора за породично становање између улице царице Милице и примарног насипа у Футогу садржи текстуални део који се објављује у „Службеном листу Града Новог Сада“, и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада.

По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и грађевинске послове Нови Сад и у Јавном предузећу „Урбанизам“ Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и грађевинске послове.

План детаљне регулације простора за породично становање између улице царице Милице и примарног насипа у Футогу доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Улица Жарка Зрењанина број 2, и путем интернет стране www.skupstina.novisad.rs.

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: 35-19/2015-I
19. октобар 2017. године
НОВИ САД

Председник
Здравко Јелушић, с.р.

