

-регулациона станица за гас остају на постојећим парцелама. Простори уз улици Цара Лазара и западно од бензинске пумпе представљају нове грађевинске целине. Такође су издвојене посебне парцеле за парковски део и за паркинг за путничка возила. Прилог за израду деобног нацрта са техничким елементима садржан је на графичком приказу "План парцелације" у Р 1:1000.

7. ПРИМЕНА РЕГУЛАЦИОНОГ ПЛАНА

Доношењем овог регулационог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе за изградњу објеката и уређење грађевинског земљишта.

С обзиром на намену простора "Варшариште", неопходна је израда идејних архитектонских решења планираних објеката.

Простор није геомеханички испитиван, а према Генералном урбанистичком плану насељеног места Футог, припада теренима неповољним за градњу (носивост мања од 1 кРА/см). Дозвољена је изградња до П+1. На углу улица Руменачке и Цара Лазара предвиђен је објекат П+2, па је за тај део потребно извршити детаљно геомеханичко испитивање терена.

Саставни део овог регулационог плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|----------|
| 1. Геодетска карта са границом подручја обухваћеног регулационим планом, стањем земљишта и објектима инфраструктуре | 1 : 1000 |
| 2. Шири диспозиција са наменом околних блокова | 1 : 2500 |
| 3. План саобраћајница са регулационим и нивелационим решењем и планом намене површина | 1 : 1000 |
| 4. План парцелације | 1 : 1000 |
| 5. План хидротехнике | 1 : 1000 |
| 6. План енергетике | 1 : 1000 |
| 7. План уређења зелених и неизграђених површина | 1 : 1000 |
| 8. Профили саобраћајница | 1 : 100. |

Графички прикази регулационог плана парка "Вашариште" са елементима централних садржаја у Футогу израђени су у пет примерака оригинала и по овери ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Регулациони 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: 35-27/99-1-9
3. април 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбаши, с.р.

68

На основу члана 35. став 2. Закона о планирању и уређењу простора и насеља ("Службени гласник Републике Србије", број 44/95, 16/97 и 46/98) и члана 25. тачка 5. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/99 и 1/2000), Скупштина Града Новог Сада на XXXVIII седници 3.априла 2000. године, доноси

ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ТЕМЕРИНСКЕ И ТЕКЕЛИЈИНЕ У РАДНОЈ ЗОНИ "СЕВЕР III" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом парцелације дела простора између улица Темеринске и Текелијине у радној зони "Север III" у Новом Саду (у даљем тексту - план) обухваћен је део простора који је Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист града Новог Сада", број 16/85 и 15/94) намењен за радну зону "Север III", при чему је у режиму завршавања започетих целина одређено мешовито коришћење простора - задржава се постојеће становање, а развијају терцијарне делатности.

Унутар границе за које се доноси план подручје има површину од 8406 m² и налази се у блоку између улица Темеринске и Текелијине, пута Шајкашког одреда и железничке пруге Београд - Суботица.

План утврђује регулационе, нивелационе и аналитичко-геодетске елементе за обележавање грађевинских парцела, чиме се стичу урбанистички услови за препарцелацију, изградњу нових објеката и неопходне инфраструктуре.

2. ГРАНИЦА ПОДРУЧЈА ЗА КОЈЕ СЕ ДОНОСИ ПЛАН

Подручје за које се доноси план налази се у КО Нови Сад I унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе утврђена је тромеђа парцела број 4117/1, 4118/1 и 4125/1 из које граница скреће на југоисток западном међом парцеле број 4125/1 (Текелијина улица) до тромеђе парцела број 4125/1, 4118/1 и 4124. Из ове тачке граница скреће на запад међом парцела број 4118/1 и 4124, затим скреће међом парцела број 4118/1 и 4123, и поново скреће на запад међом парцела број 4118/1 и 4123, 4118/1 и 4122 до тромеђе парцела број 4118/1, 4122 и 10421/1 (источна међа Темеринске улице). Из ове тачке граница скреће на север источном међом парцеле број 10421/1 (Темеринска улица) до тромеђе парцела број 10421/1, 4118/1 и 4116. Овде граница скреће на североисток јужним међама парцела број 4116 и 4117/1 и долази до почетне тачке описа границе подручја.

3. ПРАВИЛА УРБАНИСТИЧКЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

3.1. Намена површина

На поручју обухваћеном овим планом нема јавних површина. Простор је намењен развоју терцијарних делатности (трговине, угоститељства, услужног занатства, финансија и техничких услуга). Ради обезбеђивања услова за несметано одвијање различитих делат-

ности ове врсте, издвојено је пет самосталних делова - грађевинских парцела чији корисници могу бити различити привредни субјекти.

3.2. Услови за образовање грађевинских парцела

Површина обухваћена овим планом састоји се из две катастарске честице - број 4118/1 корисника предузеће "Тргограф" и број 4118/2 корисника предузеће "Водомонт" из Новог Сада. На графичком приказу "План парцелације" у размери 1:500 дати су аналитичко-геодетски елементи за препарцелацију, односно разграничење грађевинских парцела, чиме се стварају услови за израду деобног нацрта. Условљава се образовање следећих грађевинских парцела:

1) на североисточном делу катастарске честице број 4118/1 образује се грађевинска парцела површине око 320 м² на регулационој линији Текелијине улице; положајем постојећих објеката који се задржавају на суседним парцелама одређене су западна и јужна граница нове грађевинске парцеле;

2) на северозападном делу катастарске честице број 4118/1 образује се грађевинска парцела површине око 2660 м² на регулационој линији Темеринске улице; положајем постојећих објеката који се задржавају на овој парцели одређена је њена источна и јужна граница;

3) на средишњем делу катастарске честице 4118/1 образује се грађевинска парцела површине око 2804 м² пружајући се између регулационих линија улица Темеринске и Текелијине; положајем постојећих објеката одређена је њена северна и јужна граница;

4) на југоисточном делу катастарске честице број 4118/1 образује се грађевинска парцела површине око 1410 м² и то на регулационој линији Текелијине улице; положајем постојећег објекта на суседној парцели одређена је њена западна и северна граница;

5) постојећа катастарска честица број 4118/2 у целини се задржава као самостална грађевинска парцела површине 1212 м² на регулационој линији Текелијине улице.

3.3. Услови за изградњу објеката

Планом се утврђују следећи услови за реконструкцију постојећих објеката (од броја 1 до броја 15) и изградњу нових објеката на формираним грађевинским парцелама:

1) на парцели површине око 320 м² обавезно је рушење постојећих објеката ради изградње пословног објекта спратности По+П+1+поткровље на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом Текелијине улице; максимални степен искоришћености парцеле је 70%; паркирање возила се планира на уличном простору, а гаражирање у приземљу објекта; обавезна је израда идејног пројекта, којим ће се обликовати објекат на углу Текелијине улице и пута Шајкашког одреда, повезујући објекте на суседним парцелама у складну целину;

2) на парцели површине око 2660 м² обавезно је рушење постојеће надстрешнице површине 220 м² да би се обезбедило око 20% слободне површине за манипулацију возилима уз постојећу халу (високо приземље са базиликалним осветљењем) и трансформаторску станицу ТС "Новомонт"; колски приступ обезбеђује се преко суседне парцеле; ради замене објеката и нове изградње,

утврђује се грађевинска линија која се поклапа са регулационом линијом Темеринске улице уз максималну спратност По+П+2 и степен искоришћености парцеле до 50%.

3) на парцели површине око 2804 м² задржавају се постојећи објекти уз могућност њихове реконструкције, замене и доградње, при чему максимална спратност уличних објеката може бити По+П+2, а дворишних високо приземље; ради обезбеђења манипулативног простора и обавезног приступа на суседну парцелу са трансформаторском станицом, утврђује се максимални степен искоришћености парцеле од 40%;

4) на парцели површине око 1410 м² задржава се надстрешница и омогућава изградња пословног објекта максималне спратности По+П+1+поткровље на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом Текелијине улице, утврђује се максимални степен искоришћености парцеле од 50%;

5) на постојећој парцели број 4118/2 задржава се објекат број 6 спратности П+1+поткровље; омогућава се надоградња спрата и поткровља на објекту број 8 и нова изградња везног дела између ових објеката, уз максималну спратност објеката По+П+1+поткровље и степен искоришћености парцеле 70%.

3.4. Услови за озелењавање и прикључење на мрежу саобраћајница и комуналних инсталација

На графичком приказу "План инфраструктуре" у размери 1:500 дате су мреже инфраструктуре у просторима између регулационих линија улица са којих се снабдевају предметне парцеле у плану.

3.4.1. Саобраћај

Овај простор се ослања на Темеринску улицу која је део основне саобраћајне мреже улица, али се такође везом Текелијине улице на пут Шајкашког одреда остварује ефикасна веза комплекса са основном саобраћајном мрежом. Из Темеринске улице се једним колским прилазом опслужују две парцеле у оквиру комплекса, док су из Текелијине улице обезбеђена четири колска прилаза, чиме је омогућена добра веза комплекса са саобраћајном мрежом. Паркирање возила решаваће се уличним паркинзима и у оквиру комплекса, а у складу са потребама и просторним могућностима. Дуж Темеринске улице и пута Шајкашког одреда одвија се јавни градски и приградски превоз, тако да је предметни комплекс добро опслужен овим видом саобраћаја.

3.4.2. Хидротехника

Подручје обухваћено овим планом снабдеваће се водом преко постојећег водоводног система са планираним проширењем, чиме ће се у потпуности задовољити потребе планираних корисника.

Постојећа водоводна мрежа задржава се на деоницама где квалитативни и квантитативни елементи мреже задовољавају планске потребе.

Планирана водоводна мрежа профила \varnothing 100 mm планира се дуж источне стране улица Темеринске и Текелијине.

Отпадне и атмосферске воде овог простора одводе се преко постојећег заједничког канализационог

система са планираним проширењем, чиме ће се у потпуности задовољити потребе одвођења укупних вода планираних садржаја на предметном простору.

Постојећа канализациона мрежа у Темеринској улици (Ø 300 mm) задржава се.

Планира се изградња канализационе мреже у Текелијиној улици профила Ø 250 mm, са оријентацијом према постојећој канализацији дуж пута Шајкашког одреда.

Меродавни нивои подземних вода на предметном простору су:

- максималан ниво подземних вода: 76,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода: 73,80 m н.в.

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

3.4.3. Енергетика

Снабдевање елетричном енергијом планираних садржаја решиће се изградњом електроенергетских прикључака са постојеће трансформаторске станице, а у случају недостатка капацитета, прикључењем на нову трансформаторску станицу која ће се градити северно од предметног локалитета, како је то предвиђено урбанистичким пројектом тог простора.

Снабдевање топлотном енергијом могуће је решити прикључењем на постојећу гасоводну дистрибутивну мрежу, односно коришћењем сопствених топлотних извора.

Ради стварања услова за прикључење свих будућих садржаја на градску топловодну мрежу, потребно је изградити део гасовода у Темеринској улици.

3.4.4. Телекомуникације

Подручје обухваћено планом повезаће се на телекомуникациони систем града преко телефонске канализације која се протеже западном страном Темеринске улице. Број телефонских прикључака дефинисаће се на основу пројекције потреба појединих корисника, а према условима АД "Телеком Србије".

Увођење кабловског дистрибутивног система у објекте планира се према условима Радио-телевизије Србије.

3.4.5. Зеленило

Основу озелењавања чини линеарно зеленило, лоцирано на ивичним деловима подручја обухваћеног планом. Формирани зелени потези састоје се од високе, отпорне вегетације листопадног и четинарског дрвећа и низова шибља. На улазним деловима парцела потребно је користити декоративни парковски асортиман.

4. МЕРЕ ЗАШТИТЕ

Унутар границе плана нема објеката који као културно добро уживају претходну заштиту, али уколико се при извођењу радова наиђе на археолошка налазишта или предмете, извођач радова је дужан да прекине радове и о томе обавести надлежну установу за заштиту споменика културе и предузме мере да се археолошки налаз не оштети.

Делатности које ће се обављати на предметном простору морају задовољити критеријуме заштите животне средине утврђене Законом о заштити животне средине ("Службени гласник Републике Србије", број 66/91, 83/92 и 53/95) и Правилником о анализи утицаја објеката, односно радова на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 61/92).

У циљу заштите од ратних дејстава, обавезује се инвеститор да у оквиру пословног објекта изгради дво-наменско склониште допунске заштите, капацитета 2/3 броја запослених и јачине 50 кРа.

5. УСЛОВИ ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућено је издавање урбанистичке дозволе и реализација изградње, уз претходно обавезно утврђивање службености пролаза возила преко средишње парцеле.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|-------|
| 1. Извод из ГУП-а Новог Сада до 2005. године | |
| 2. Геодетска подлога са границом подручја плана | 1:500 |
| 3. План парцелације | 1:500 |
| 4. План ифраструктуре | 1:500 |

Графички прикази Плана парцелације дела простора између улица Темеринске и Текелијине у радној зони "Север III" у Новом Саду израдиће се у пет примерака оригинала и након овере ће се чувати у Скупштини града Новог Сада, Градској управи - Секретаријату за урбанизам, стамбене послове и заштиту животне средине и Секретаријату за инспекцијске послове, Јавном предузећу "Завод за изградњу града" у Новом Саду и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Овај 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: 35-60/99-1-9
3. април 2000. године
НОВИ САД

Председник
Др Стеван Врбаши, с.р.