



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 13

НОВИ САД, 10. мај 2006.

примерак 120,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

166

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на XIX седници 17. априла 2006. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА РАДНЕ ЗОНЕ "ЗАПАД" У НОВОМ САДУ

1. УВОД

Планом детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухваћен је грађевински рејон између Футошког пута, Булеvara Слободана Јовановића, улица Бранислава Бороте и Симеона Пишчевића, продужетка улице Бранка Бајића и планираног булеvara трасом Суботичке пруге.

Генералним планом града Новог Сада до 2021. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 24/2000, 18/2001, 12/2003 и 10/2006) (у даљем тексту: Генерални план) овај грађевински рејон је предвиђен за општеградски центар, радну зону - зону секундарних и терцијарних делатности, и спортски центар.

Подручје које је обухваћено планом и до сада се развијало и уређивало на основу планских аката, али у другачијим друштвеним, економским и политичким околностима. Основна намена (радна зона) није се битно мењала, међутим, наступиле су промене и исказане су нове потребе као последица, пре свега приватизације друштвене имовине, што је условило израду овог плана који ће омогућити развој овог дела града у складу са исказаним потребама.

Планом се утврђују услови за уређење простора и изградњу у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта, и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I и КО Нови Сад II, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 273 која се налази у КО

Нови Сад I у пресеку осовина улице Футошког пута и планираног булеvara на траси Суботичке пруге и чије су координате $y=407529,68$; $x=12251,28$. Од ове тачке, граница иде према северозападу осовином планираног булеvara и преко тачке број 1340 ($y=407460,41$; $x=12400,00$) долази до осовинске тачке број 3512 ($y=407314,98$; $x=12712,24$) која се налази у пресеку осовина планираног булеvara и продужетка улице Бранка Бајића. Овде граница скреће према југозападу и иде осовином продужетка улице Бранка Бајића преко тачке број 1356 ($y=407210,55$; $x=12663,60$) до нове осовинске тачке број 9393 ($y=407051,92$; $x=12590,19$) односно до пресека са осовином улице Симеона Пишчевића. Од тачке број 9393, граница иде према северозападу осовином улице Симеона Пишчевића до пресека са осовином улице Бранислава Бороте тј. до осовинске тачке број 9470 ($y=407002,07$; $x=12697,51$), а одатле се поново ломи и иде према југозападу осовином улице Бранислава Бороте до пресека са осовином Булеvara Слободана Јовановића, односно до осовинске тачке број 7774 ($y=406675,96$; $x=12545,67$). Од ове тачке, граница иде ка југоистоку осовином Булеvara Слободана Јовановића, и преко тачке број 8018 ($y=406725,57$; $x=12439,15$) и тачке број 1519 ($y=406823,93$; $x=12170,08$) долази до пресека са осовином Футошког пута, тј. до тачке број 392 ($y=406830,87$; $x=12137,67$) која је у КО Нови Сад II. Идући осовином Футошког пута према истоку од тачке број 392, а преко тачке број 985 ($y=407419,93$; $x=12213,81$) прелази у КО Нови Сад II и долази до осовинске тачке број 273 која је утврђена као почетна тачка описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 33,01 ha.

3. ПРАВИЛА РЕГУЛАЦИЈЕ - УРБАНИСТИЧКИ СТАНДАРДИ И НОРМАТИВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

3.1. Намена површина и објеката

3.1.1. Пословни комплекси који се задржавају

Пословни комплекси који се задржавају су:

- АД "Југодент"- површина комплекса 1,66 ha,
- ДД "Југоалат"- површина комплекса 2,26 ha,
- АД "Хлеб"- централна пекара, површина комплекса 1,36 ha, и
- ДП "Дунав"- површина комплекса 0,67 ha.

3.1.2. Нове делатности

Простор предвиђен за нове делатности налази се уз Булевар Слободана Јовановића, улице Бранислава Бороте, продужетак улице Бранка Бајића и уз улице Гаврила Принципа и Карела Чапека, и претежно пред-

ставља делове појединих пословних комплекса који су претрпели својинске и структурне промене. Постојеће породично становање уз улице Гаврила Принципа и Карела Чапека мења намену у пословање. За све блокове је обавезна разрада решења кроз израду урбанистичких пројеката.

3.1.3. Пословно-стамбени блок

Пословно-стамбени блок планира се на углу Футошког пута и планираног булевара трасом Суботичке пруге. Планирани садржаји у оквиру пословно-стамбеног блока су административно-пословни простор, трговина, услужно занатство, угоститељство, институције из области културе и образовања и друге сличне делатности. У оквиру блока, уз пословне делатности, планирано је и учешће стамбеног простора до максимално 30% укупне површине.

У блоку се планирају објекти спратности од приземље + 2 спрата (П+2) до приземље + 6 спратова (П+6). Дуж планираног булевара трасом Суботичке пруге, и уз Футошки пут планирана је спратност приземље + 6 спратова (П+6). Спратност се смањује ка унутрашњости блока, тако да је дуж планиране саобраћајнице на западу спратност приземље + 2 спрата (П+2).

Укупна површина простора предвиђена за ову намену је 1,68 ха.

Обавезно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса.

3.1.4. Пословни блок

Пословни блок планиран је на простору који је дефинисан на следећи начин - са источне стране је ограничен планираним булеваром трасом Суботичке пруге, са севера продужетком улице Бранка Бајића, са запада планираном саобраћајницом која повезује Футошки пут и продужетак улице Бранка Бајића, и са југа планираном саобраћајницом која излази на планирани булевар трасом Суботичке пруге. На овом простору могуће је формирање пословних садржаја у функцији општеградског центра и терцијарног сектора, у који спадају и саобраћајне и комуналне делатности. Планирани садржаји у функцији општеградског центра у оквиру пословног блока су административно-пословни простор, трговина, услужно занатство, угоститељство, институције из области културе и образовања и друге сличне делатности. У оквиру блока не планира се становање и пословни апартмани.

У блоку се планирају објекти спратности од приземље + 2 спрата (П+2) до приземље + 5 спратова (П+5). Дуж планираног булевара трасом Суботичке пруге планирана је спратност приземље + 5 спратова (П+5). Спратност се смањује ка унутрашњости блока, тако да је дуж планиране саобраћајнице на западу спратност приземље + 2 спрата (П+2).

Укупна површина простора предвиђена за ову намену је 2,30 ха.

Обавезно је спровођење архитектонско-урбанистичког конкурса.

3.1.5. Комунални објекти

На простору обухваћеном планом предвиђени су следећи комунални објекти: Топлана "Запад", ТС "Телеп" и АТЦ "Вршачка".

Постојећи комплекс Топлане "Запад" се проширује. Површина комплекса се повећава са 0,50 ха на 1,41 ха.

Постојећи комплекс Аутоматске телефонске централе "Вршачка" се задржава без промена на површини 0,15 ха.

Трансформаторска станица "Телеп" се задржава у постојећим границама, укупне површине 0,14 ха.

3.1.6. Спортски центар

Спортски центар се планира на простору између улица Бранислава Бороте, Симеона Пишчевића, продужетка улице Бранка Бајића и планиране саобраћајнице чија је осовина дефинисана тачкама број 4319 и 10785.

Функционално-просторна организација овог простора треба да омогући становништву активно бављење спортом и рекреацијом. Планирана површина спортског центра је 1,13 ха.

3.1.7. Заштитно зеленило

Заштитно зеленило предвиђено је једним делом уз планирану улицу која повезује Футошки пут и продужетак улице Бранка Бајића и уз Трансформаторску станицу "Телеп". Површина планираног заштитног зеленила је 0,39 ха.

3.1.8. Саобраћајне површине

Саобраћајнице обухватају све површине унутар границе плана, које су намењене за одвијање друмског саобраћаја и паркирање возила, и које су ограничене регулационим линијама тих саобраћајница или границом неке друге површине, изузимајући интерне саобраћајнице у оквиру појединачних комплекса.

Укупна површина саобраћајница износи 10,95 ха.

3.1.9. Бензинска пумпа

Бензинска станица "Импулс" на Футошком путу задржава се у оквиру постојеће парцеле, површине 0,11 ха.

3.1.10. Биланс површина

Површина обухвата плана	33.01 ха
Постојећи комплекси који се задржавају	5.95 ха
• АД "Југодент"	1,66 ха
• ДД "Југоалат"	2,26 ха
• АД "Хлеб"- централна пекара	1,36 ха
• ДП "Дунав"	0,67 ха
Нове делатности	8,80 ха
Пословно-стамбени блок	1,68 ха
Пословни блок	2,30 ха
Комунални објекти	1,70 ха
• Топлана "Запад"	1,41 ха
• ТС "Телеп"	0,14 ха
• АТЦ "Вршачка"	0,15 ха
Спортски центар	1,13 ха
Заштитно зеленило	0,39 ха

Саобраћајне површине **10,95 ha**
Бензинска пумпа **.0,11 ha**

3.2. Услови за уређење простора

3.2.1. Делатности које се могу обављати у радној зони

Имајући у виду основне карактеристике радне зоне "Запад", као градске радне зоне, а то су близина становања, могућност коришћења искључиво друмског саобраћаја и комунална опремљеност, делатности које могу да се лоцирају у зони треба да испуњавају следеће критеријуме:

- да су мањег капацитета, са већом густином радних места,
- да технолошки процеси не угрожавају околину, тзв. "чисте" привредне делатности,
- да су мали потрошачи комуналних услуга,
- да су корисници искључиво друмског саобраћаја.

Препоручује се груписање сродних делатности и делатности са сличним условима у погледу локације.

За потенцијалне загађиваче обавезна је израда процене утицаја на животну средину.

3.2.2. Услови за формирање грађевинских парцела Пословни комплекси који се задржавају

Парцеле постојећих комплекса се задржавају, парцелација није могућа.

Изузетак је комплекс ДД "Југоалат" од кога се два дела парцеле број 7830/1 КО Нови Сад I, уз улицу Гаврила Принципа одвајају од комплекса, и заједно са парцелом број 7826 КО Нови Сад I, формирају нову грађевинску парцелу, према графичком приказу број 5 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела", Р 1:1000.

Нове делатности

Нове парцеле планирају се тако да су приближно правилног геометријског облика, минималне ширине фронта 20 m, и минималне површине 1.000 m², уз дозвољено максимално одступање од 10 %.

Постојеће породично становање у улицама Гаврила Принципа (западна страна) и Карела Чапека мења намену у пословање. Минимална површина парцеле за ово подручје је 600 m². Парцеле које немају минималну површину обавезно се спајају, према графичком приказу број 5 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела", Р 1:1000. Изузетак је парцела број 7839 КО Нови Сад I, која може да егзистира самостално. Уколико се појави потреба, могуће је и укупњавање - спајање овако формираних нових парцела.

У оквиру бившег комплекса "Центрославија", између улице Бранислава Бороте, планираних саобраћајница источно и јужно од комплекса, и Булевара Слободана Јовановића, могућа је парцелација према предлогу у графичком приказу број 5 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање

грађевинских парцела", Р 1:1000, али није обавезујућа.

Приликом парцелације простора јужно од планиране саобраћајнице, продужетак улице Бранка Бајића, парцелу број 10645, водоторањ и парцелу број 10646 на којој се налази објекат управне зграде (објекти станичног комплекса "Нови Сад - Теретна" под претходном заштитом), обавезно планирати у оквиру исте парцеле.

У делу грађевинског рејона који је означен у графичком приказу број 5 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела", Р 1:1000, прихватају се елементи постојеће интерне парцелације уколико се уклапају у дефинисане критеријуме, изузев у случајевима где су према претходној планској документацији већ формиране парцеле, са ширином фронта 15 m. У случају потребе за препарцелацијом, важе правила за формирање нових парцела утврђена овим планом (да парцеле имају приближно правилан геометријски облик, фронт минималне ширине 20 m, и минималну површину 1.000 m², уз дозвољено максимално одступање од 10 %).

Пословно-стамбени блок

Грађевинске парцеле се формирају под планираним објектима као остало грађевинско земљиште, а преостала површина у блоку дефинише се као јавно грађевинско земљиште - заједничка блоковска површина.

Обавезно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса. На основу конкурсног решења биће дефинисане нове парцеле.

Пословни блок

Грађевинске парцеле се формирају под планираним објектима као остало грађевинско земљиште, а преостала површина у блоку дефинише се као јавно грађевинско земљиште - заједничка блоковска површина.

Обавезно је спровођење архитектонско-урбанистичког конкурса. На основу конкурсног решења биће дефинисане нове парцеле.

Комунални објекти

Комплекси за комуналне објекте формирају се као јединствене парцеле, као јавно грађевинско земљиште. Постојећи комплекси ТС "Телп" и АТЦ "Вршачка" се задржавају, а комплекс Топлане "Запад" се проширује.

Спортски центар

Комплекс спортског центра формира се као једна парцела, као јавно грађевинско земљиште.

3.2.3. Услови за уређење простора и изградњу објеката Пословни комплекси који се задржавају

Постојећи објекти у комплексима који се задржавају могу да се реконструишу у постојећим габаритима. Уколико постојећи степен заузетости комплекса не прелази 50%, могућа је доградња постојећих или изградња нових објеката до максималних 50% заузетости. Ако је степен заузетости већи од 50%, у случају било каквих интервенција на постојећим објектима задржава се постојећи

степен заузетости, односно објекти се не могу дограђивати. Могућа је надоградња пословних објеката до максималне спратности приземље + 2 спрата (П+2). Индекс изграђености је максимално 1,50.

Нове делатности

За пословне објекте степен заузетости је 50%, а индекс изграђености је између 0,50 и 1,50. Висина објеката не сме прећи висину постојећих објеката ДД "Југоалат" и АД "Југодент", што значи да је максимална дозвољена спратност приземље + 2 спрата (П+2), са равним или плитким косим кровом за административне и управне зграде, односно приземље (П) са спратном висином између 6,00 и 8,00 m (са могућом толеранцијом од 10%) за производне погоне. У производним халама у оквиру ове висине могуће је формирање галерије у делу простора за административно- канцеларијски део. Делове комплекса који се налазе између регулационе и грађевинске линије искористити за формирање паркинг простора где постоје услови за то (довољна ширина) или за формирање уређених озелењених површина испред планираних објеката.

Постојеће породично становање у улицама Карела Чапека и Гаврила Принципа мења намену и постепено прелази у пословну. На парцелама које се формирају према утврђеним условима могућа је изградња објеката максималне спратности приземље+1 спрат (П+1). Максимални степен заузетости за ово подручје је 50%, а индекс изграђености је од 0,50 до 1,00. Изузетак је парцела на углу Футошког пута и Булевар Слободана Јовановића, која се формира од парцела бр. 7850/3, 7851/2 и 7853/2, на којој се планирају објекти максималне спратности приземље + 2 спрата (П+2); максимални степен заузетости за ову парцелу је 50%, а индекс изграђености је од 0,50 до 1,50.

У оквиру бившег комплекса "Центрославија", између улице Бранислава Бороте, планираних саобраћајница источно и јужно од комплекса, и Булевар Слободана Јовановића приликом изградње нових објеката, препоручује се да се на парцелама уз Булевар Слободана Јовановића објекти оријентишу тако да се формира низ према булевару. Планира се само реконструкција постојећих објеката у постојећим габаритима или изградња нових објеката, према условима из плана.

У блоку јужно од бившег комплекса "Центрославија" постојећи објекти се задржавају, уз могућност доградње и изградње нових објеката до максималне спратности приземље + 2 спрата (П+2), степена заузетости до 50% и индекса изграђености 1,50. У случају препарцелације, свака од нових парцела мора да испуњава дате услове.

У блоку северно од улица Карела Чапека и Павла Јулинца објекти се задржавају без могућности доградње због постојећег великог степена заузетости који је већи од оног предвиђеног планом. Планира се само реконструкција постојећих објеката у постојећим габаритима или изградња нових објеката, према условима из плана.

У средишњем делу простора (између комплекса ДД "Југоалат", планираног спортског центра, пословног блока и комплекса А.Д. "Хлеб") планира се изградња нових објеката до максималне спратности приземље + 2 спрата (П+2), степена заузетости 50% и индекс изграђености 1,50.

У зони између комплекса Топлане "Запад" и А.Д. "Хлеб" планирана је изградња нових објеката према

условима из плана (спратност максимално П+2, 50% степен заузетости, 1,50 степен изграђености). Постојећи објекат може се само реконструисати.

У оквиру границе обухвата плана налази се и "Комплекс ложионице" ЖТП-а. Објекти који уживају претходну заштиту су зграда управе из 1924. године, на парцели број 10646, и водоторањ - резервоар за напајање објеката и локомотива водом, парцела број 10645. Мере заштите подразумевају задржавање наведених објеката, очување њихових габарита, облика крова, изгледа спољашње архитектуре, односно свих изворних облика и вредности фасада са аутентичном композицијом. За предузимање мера техничке заштите (санације, адаптације, ревитализације и слично) потребно је обезбедити конзерваторско-рестаураторске услове за извођење истих.

Пословно-стамбени блок

Дозвољени степен заузетости је 50% на нивоу блока. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом планираног булевар трасом Суботичке пруге, од Футошког пута повучена је око 22,50 m у односу на регулациону линију, а према планираним саобраћајницама на северној и западној страни повлачи се 10,00 m. Планирана спратност објеката је од П+2 до П+6, с тим да се нижа спратност (П+2) планира у западном делу блока, према радној зони, а максимална спратност (П+6) према планираном булевару трасом Суботичке пруге и према Футошким путу.

Обавезно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса. Након спровођења конкурса, обавезна је даља разрада овог простора урбанистичким пројектом.

Пословни блок

Дозвољени степен заузетости је 50% на нивоу блока. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом планираног булевар трасом Суботичке пруге, од планираних саобраћајница са јужне и западне стране повлачи се 10,00 m у односу на регулационе линије, а према планираном продужетку улице Бранка Бајића повлачи се 20,00 m. Планирана спратност објеката је од П+2 до П+5, с тим да се нижа спратност (П+2) планира у западном делу блока, према радној зони, а максимална спратност (П+5) према планираном булевару трасом Суботичке пруге.

Обавезно је спровођење архитектонско-урбанистичког конкурса. Након спровођења конкурса, обавезна је даља разрада овог простора урбанистичким пројектом.

Комунални објекти

Постојећи објекти у оквиру комплекса Топлане "Запад" се задржавају. На планираном, проширеном комплексу предвиђа се изградња објеката за потребе топлане. Грађевинска линија у улици Гаврила Принципа је на 10 m од планиране регулације улице, а на Футошким путу се поклапа са регулационом линијом. Степен заузетости је 50%. Спратност објеката је максимално приземље + 2 спрата (П+2), индекс изграђености је од 0,50 до 1,50.

Комплекс АТЦ "Вршачка" се задржава у постојећим границама, а постојећи објекат се задржава. У оквиру комплекса могућа је доградња постојећег или изградња новог објекта. Грађевинска линија на Футошким путу пок-

лапа се са регулационом линијом, степен заузетости је 50 %, спратност објеката је приземље (П), и индекс изграђености је 0,50.

Спортски центар

За спортски центар важе следећи услови за уређење простора:

Највећи део простора спортског центра треба да заузимају озелењене површине, уз формирање мањих спортских терена. Отворени спортски терени планирају се у југозападном делу, док озелењене површине треба да заузимају простор у северном делу ка постојећем вишепородичном становању, и у источном делу ка планираном тржном центру.

У југозападном делу спортског центра предвидети мање отворене спортске терене, терене за кошарку и одбојку, који могу да заузимају максимално 10% до 20% простора.

Не планира се изградња затворених спортских терена. Могуће је постављање мањег дечијег игралишта у северној зони уз улицу Бранислава Бороте.

Планиране стазе у парку су ширине од 1,50 до 5,00 м, у зависности од значаја пешачког правца. Стазе и поплочане површине, платои, могу заузимати максимално 10 до 15% укупне површине спортског центра.

У оквиру спортског центра предвидети одговарајући парковски мобилијар (дрвене клупе са наслоним, чесме, корпе за отпатке, осветљење спортског центра и спортских терена).

Бензинска пумпа

Бензинска пумпа представља завршену архитектонску и функционалну целину. Постојећи објекат, спратности приземље + 1 спрат (П+1), и надстрешница се задржавају у постојећим габаритима. Не дозвољавају се никакве доградње и надоградње.

Паркирање и гаражирање возила

Сваки корисник је дужан да обезбеди простор за паркирање возила у оквиру свог комплекса.

3.2.4. Архитектонска обрада и обликовање објеката

Архитектонски и обликовно, фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручује се непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза, једноставних геометријских форми, без сувишних, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката.

Код објеката пословно-стамбеног блока обратити посебну пажњу на обликовање, с обзиром на положај уз раскрсницу две изузетно фреквентне градске саобраћајнице, Футошког пута и планираног булевара трасом Суботичке пруге, као и код објеката пословног блока уз планирани булевар. Архитектонска обрада треба да потенцира значај објеката и њихов доминантан положај у простору. За објекте који излазе на Футошки пут и планирани булевар пројектовати приземну етажу са повећаном спратном висином (око 6,0 м) која омогућава формирање галерије, уз услов да линија галерије мора

бити увучена минимално 4,0 м од равни фасаде, и да се не пројектује као засебна етажа или мезанин, већ искључиво као саставни део и горњи ниво локала у приземљу. За објекте у унутрашњости блока, и на западној страни према радној зони, приземну етажу пројектовати са спратном висином око 4,0 м. На овим објектима пројектовати равне или косе кровове малог нагиба, сакривене иза вертикалне атике, тако да се добија утисак равног крова. Такође је пожељно разиграти фасаде наглашавањем вертикалних архитектонских елемената, вертикалних платна, како би се визуелно створио утисак веће висине која је пожељна због ширине регулација Футошког пута и, пре свега планираног булевара трасом Суботичке пруге, као и перспективне слике потеза булевара. Уколико дужина фронта фасаде прелази 20 м, објекат треба архитектонском обрадом фасаде и детаља одвојити на више целина. Објекти морају бити изведени од савремених материјала, у складу са духом данашњег времена и примерено локацији на градском булевару.

За изградњу објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта.

На нивоу града, у складу са Генералним планом, успљавља се да фасаде објеката буду у светлим тоновима.

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

Посебна правила грађења, утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених пословних, 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 дужности 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) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена, намене 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 угрозиле јавне градске функције (изград-

ња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне намене и сл.).

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 20%, 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.

3.2.6. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу предвиђа се једним прикључком.

Објекат са више заједничких улаза, односно, засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За смештај водомера потребно је предвидети просторију у приземљу објекта.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију може се предвидети постављање водомера у одговарајући шахт.

Водомерни шахт предвидети на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

3.2.7. Услови за прикључење на канализациону мрежу

- Прикључење објеката на планирану канализацију предвиђа се једним прикључком.
- Канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.
- Канализациони прикључак предвидети са гравитационим прикључењем.
- Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.
- Одређена одступања од наведених услова могућа су уз сагласност Јавног комуналног предузећа "Водовод и канализација" Нови Сад.

3.2.8. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

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 Јавног предузећа "Електродистрибуција" Нови Сад.

3.2.9. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити изградњом вреловодног прикључка до постојеће или планиране вреловодне мреже. Такође је потребно, на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта, изградити подстаницу до које би водио вреловодни прикључак, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

3.2.10. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу, преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

3.2.11. Заштита градитељског наслеђа и археолошких налазишта

На простору који је обухваћен планом налазе се два објекта станичног комплекса "Нови Сад - Теретна" која су под претходном заштитом, као објекти вредни са аспекта историје техничке културе. Објекти који уживају претходну заштиту су зграда управе из 1924. године, на парцели број 10646, и водоторањ - резервоар за напајање објеката и локомотива водом, парцела број 10645.

Мере заштите подразумевају задржавање наведених објеката, очување њихових габарита, облика крова, изгледа спољашње архитектуре, односно свих изворних облика и вредности фасада са аутентичном композицијом. За предузимање мера техничке заштите (санације, адаптације, ревитализације и слично) потребно је обезбедити конзерваторско-реставраторске услове за њихово извођење.

Обавеза је извођача радова да, као меру заштите, изврши претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на предметном простору. У случају да се археолошко налазиште потврди, инвеститор мора да обезбеди средства за његову пуну заштиту, у складу са чланом 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

3.2.12. Заштита од елементарних непогода и других опасности у миру и рату

Према процени која је рађена за Генерални план, постоји могућност да елементарне непогоде угрозе град.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедурних вода, па је неопходно све техничке уређаје подићи на безбедну коту.

Подручје обухваћено планом је изложено утицају доминантних ветрова, с обзиром да је дужа осовина у правцу исток - запад.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8 степени MCS.

Најчешћа техничка катастрофа је пожар, а настаје из више разлога као што су: ратна разарања, неисправне

инсталације, у технолошком процесу, рушење објеката од ветра и земљотреса, па се планира низ мера за заштиту од пожара. Урбанистичка мера заштите односи се на удаљеност између објеката. Та удаљеност треба да је толика да после зарушавања, саобраћајнице буду проходне, и да су довољне ширине да представљају противпожарну преграду.

У циљу заштите планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и опремање терена водом и канализацијом. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала, и да обезбеди прилаз објектима са три стране.

Угроженост саобраћајница од леда и снежних сметова решава постојећа зимска служба у граду.

Према Одлуци о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима, број 82-20/92 од 27. маја 1991. године, подручје за које се доноси план је I степена угрожености Б, за које се утврђује обавеза сваког инвеститора да изгради одговарајуће склониште допунске или основне заштите отпорности 100 кРа надпритиска.

Услови за изградњу склоништа су следећи:

- склоништа су двонаменска, капацитета 2/3 броја запослених. Мирнодопска намена се не утврђује планом детаљне регулације, али треба да буде у

функцији основне намене комплекса на којем се гради;

- kota пода склоништа мора бити мин. 30 cm изнад максималног нивоа подземне воде;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих простора, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у зависности од капацитета, а према прописима о техничким нормативима за изградњу склоништа;
- склониште се може градити као самосталан објект у оквиру комплекса или као део садржаја неког другог објекта.

3.2.13. Заштита и унапређење животне средине

Простор обухваћен планом налази се поред фреквентне саобраћајнице окружен зоном становања. Изложен је утицају буке и аерозагађења високих интензитета, што указује на потребу њиховог редовног праћења, успостављањем мерног места на овом простору.

Све индустријске и отпадне воде упуштају се у градску канализацију, путем колектора на Футошком путу. Упуштање отпадних вода најразличитијег квалитета, често агресивних, оштећује канализациону мрежу, а штетна су и испарења која продиру из канализације.

Табела 1. Средњи дневни проток и максимални проток индустријских отпадних вода у делу радне зоне "Запад"

Садржај органских, суспендованих и таложивих материја

Назив предузећа	Ознака излива	% рада	Прос.днев. колич. воде m ³ /дан	Макс. дневни проток l/s	Садржај органских материја			Таложиве материје по Имхоффу након 2 часа	Суспендоване материје mg/l
					НРК mg O ₂ /l	ВРК5 mg O ₂ /l	ВРК 5 НРК		
ДД "Југодент"	АСТК-К-1	40	24	1,1	87	26	0,3	0,0 - 1,0	36
ДД "Југодент"	АС-К-2	40	2	0,1	190	123	0,85	0,9 - 2,0	54
ДД "Југоалат"	АСТР-К-1	25	73	3,1	130	65	0,5	0 - 0,1	11,9
ДД "Југоалат"	АС-К-2	25	4	0,3	340	225	0,66	1,3 - 1,9	19,3
ДП "Дунав"	Т-К-1	90	5	0,3	145	58	0,4	0,07	90
ДП "Дунав"	АС-К-2	90	5	0,3	350	180	0,51	7,3	184
ЈП Н.Топлане, ТО "Запад"	АСТ-К-1	100	8	0,1	173	93	0,54	0,1	6

Тип отпадне воде: А-атмосферска вода, С-санитарна отпадна вода, Р-расхладна отпадна вода, Т-технолошка отпадна вода

Тип реципијента: К-градска канализација, Д-Дунав, ДТД-канал Дунав-Тиса Дунав, ДКМ-детаљна каналска мрежа,

Бројевима је означен број излива

На основу приказаног квалитета отпадних вода и критеријума за испуштање индустријских отпадних вода у јавну канализацију, потребне активности за смањење количине загађења у индустријским отпадним водама су: у ДД "ХЛЕБ" и у ЈП "НОВОСАДСКА ТОПЛАНА",

ТО "ЗАПАД" није потребан предtretман отпадних вода. У ДД "ЈУГОАЛАТ" пројектовано постројење ради са задовољавајућим ефектом, али ако се испуштају емулзије потребно је на том делу канализације предвидети сепаратор за уље.

Табела 2. Врста система за пречишћавање индустријских отпадних вода

Назив предузећа	Врста система за пречишћавање	Врста отпадне воде	Примедба
ДД "Југодент"	Неутрализација и таложње	Отпадна вода од галванизације	Неутрализација отпадне воде од галванизација оксидација хрома, разлагање цијанада и таложње насталих хидроксида

Решавања зауљених вода групе 1U подразумева грубу сепарацију уља на централном излазу. Емитори групе 4U, најчешће располажу само једним, подземним резервоаром за складиштење, па се збрињавање односи на дренажне воде, уз грубу сепарацију на месту настанка или

на централном излазу. Емитори 5U групе- бензинске станице морају да имају грубу сепарацију на централном прикључку ако су воде од дренаже, када се захтева комплетан третман отпадних вода.

Табела 3. Приказ излива отпадних вода са назнакама потребног предtretмана пре испуштања у градску канализацију и пречишћавања при испуштању у водопријемник

Назив предузећа	Ознака излива	Потребан предtretман	Поседује предtretман отпадних вода	Задовољава норму пречишћавања
ДД "Југодент"	АСТР-К-1	Да	Да	Да
ДД "Југодент"	АС-К-2	Не	-	-
ДД "Југоалат"	АСТР-К-1	Не	-	-
ДД "Југоалат"	АС-К-2	Не	-	-
ДП "Дунав"	Т-К-1	Не	Да	-
ДП "Дунав"	АС-К-2	Не	-	-
ЈП Н.Топлане, ТО"Запад"	АСТ-К-1	Не	-	-

Табела 4. Емитори зауљених вода на канализацији

Шиф. локац.	Назив организације	Шифра уљне групе	Делатност	Сливно подручје	Локација
40	Југоалат	1U	MI	GC1	Запад
43	Југодент	1U	MI	GC1	Запад
53	Дунав	4U	MI	GC1	Запад

Класификација емитора зауљених отпадних вода обухвата групе означене шифрама 1U и 4U. Емитори зауљених отпадних вода - група 1 су емитори по природи технологије, група 4 су корисници - власници резервоара за течне минералне флуиде, а група 5U, бензинске пумпе.

Сузбијање загађивања на простору обухвата плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и индустријским отпадом. Ради спречавања настајања акцидента неопходно је благовремено предузимање свих потребних мера, у свим аспектима коришћења простора.

Планирани развој активности на простору обухвата плана подразумева спречавање настајања свих видова

загађења, сагледавање утицаја и промена које ће се исполити на простору плана и заштиту животне средине од загађивања.

Задовољавајући степен заштите животне средине на простору обухвата плана обезбедиће се мерама заштите утврђеним према потенцијалним утицајима планираних делатности, а у складу са захтеваним нормама квалитета који се морају задовољити према одговарајућим стандардима и критеријумима прописаним законима и подзаконским актима. У оквиру инвестиционих програма за изградњу објеката планираних активности за које је неопходна израда процене утицаја на околину потребно је идентификовати могуће ефекте на околину, и дефинисати посебне техничко-технолошке мере заштите.

У оквиру бензинске станице посебну пажњу посветити зонама опасности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71) због присуства резервоара за подземно складиштење.

У циљу елиминације негативних последица постојећих и планираних активности потребно је формирати зелене зоне санитарне заштите између планираних комплекса и становања и дуж саобраћајница.

Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора потребно је формирати зелене површине, а у оквиру планираних намена треба обезбедити просторе за контејнере за комунални чврст отпад или специфичне врсте отпадног материјала, са одговарајућим приступом за возила комуналне службе.

4. ПЛАН ПОДЕЛЕ НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ СА УСЛОВИМА ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПАРЦЕЛА

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образовати парцеле јавног грађевинског земљишта.

Јавно грађевинско земљиште

- саобраћајнице, делови парцела број 7800/1, 7800/2, 7800/3, 10495/6, 7740/3, 7807/1, 7797/2, 10496/2, 7821/2, 7813/1, 7817/4, 7821/1, 7817/3, 7820/1, 7831/1, 7813/1, 7807/2, 7812/1, 7809/2, 7810/2, 7823/1, 7811/1, 7811/2, 7740/5, 7740/2, 7740/1, 7739/1, 7738/1, 7808/2, 7737/1, 7737/5, 7823/1, 7737/3, 7823/2, 7824, 7733/1, 7732/1, 7825/1, 10663/2, 7826, 7827, 7830/1, 7828, 7738/2, 10641, 10619/1, 10640, 10619/4, 10619/5, 7714/5, 10664, 7849, 5850/1, 10652/1 и целе парцеле број 10652/2, 7807/3, 7806/3, 7808/3, 7844/1, 7815/3, 7812/2, 7818/3, 10619/6, 5851/1, 7841/2, 7848, 7847, 7846, 7845, 7844/2, 7843, 7842, 7829, 7830/2, 7721/2, 7723/2, 7732/2, 7720/1, 7719, 7718, 7717/2, 7716/2, 7715/2, 7714/2, 7713/1, 7712, 7711, 7710 у КО Нови Сад I и делови парцела број 7838 и 7793/1 у КО Нови Сад II;
- спортски центар, целе парцеле број 7808/1, 7809/1, 7810/1 и делови парцела број 7807/1, 10495/6, 7740/3, 7740/5, 7740/2, 7740/1, 7739/1, 7811/1, 7811/2, 7810/2, 7809/2, 7808/2, 7807/2 у КО Нови Сад I;
- аутоматска телефонска централа, целе парцеле број 7855/2, 7856/2 у КО Нови Сад I;
- топлана, целе парцеле број 7733/2, 7716/3, 7717/3, 7726, 7727, 7725, 7728, 7729, 7730, 7716/1, 7724, 7722, 7721/1, 7720/2, 7723/1 и 7717/1 у КО Нови Сад I;
- заштитно зеленило, целе парцеле број 7714/6, 7714/5 и део парцеле број 10619/1 у КО Нови Сад I;
- трансформаторске станице, делови парцела број 7740/1, 7739/1, 7821/2, 7817/4, 10619/5, 10619/1 и цела парцела број 7714/3 у КО Нови Сад I.

У случају неусаглашености наведених бројева парцела и бројева парцела на графичком приказу број 5 "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" Р 1 : 1000, важи графички приказ.

На простору на којем је обавезно спровођење урбанистичко-архитектонског и архитектонско-урбанистичког конкурса грађевинске парцеле ће се формирати под планираним објектима као остало грађевинско земљиште, а преостала површина као јавно, односно као заједничка блоковска површина.

5. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,15 m до 79,70 m, са генералним падом од запада према истоку, и минималним нагибима, испод 1,0%. Укрштање Футошког пута и планираног булевара трасом Суботичке пруге дато је у денивелисаном укрштању, са висинском разликом од 6,0 m.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- коте прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете, и
- денивелисано укрштање.

6. ПЛАН САОБРАЋАЈА

Примарну саобраћајну мрежу овог дела западне радне зоне чине постојеће саобраћајнице (Футошки пут са режијском траком, Булевар Слободана Јовановића и улица Радомира Раше Радујкова) са постојећим регулационим ширинама, и попречним профилима, и планирана магистрална саобраћајница ширине 60,00 m трасом Суботичке пруге. После пресељења Ранжирне станице на нову локацију, створиће се услови за повезивање улице Радомира Раше Радујкова са Булеваром краља Петра I и ужим градским подручјем, а магистрална саобраћајница повезаће радну зону са примарном градском мрежом, а у правцу севера са аутопутем Е-75 и радним зонама уз канал ДТД.

Раскрсница Футошког пута и планираног булевара трасом Суботичке пруге планирана је као денивелисана, тако да се преко Футошког пута гради надвожњак за саобраћај дуж планираног булевара, а у оквиру раскрснице се у нивоу решавају десна и лева скретања.

Саобраћајну мрежу унутар граница плана чине саобраћајнице које су у функцији планираних намена, односно имају сврху да саобраћајно опслуже поједине садржаје и да их директно или индиректно повежу са примарном мрежом зоне.

Профили саобраћајница су довољни да обезбеде услове за одговарајуће комунално опремање, односно развијање потребне инфраструктурне мреже.

На паркинзима дуж ободних саобраћајница обезбеђено је укупно око 1000 паркинг места, што заједно са постојећим паркинзима задовољава потребе овог дела радне зоне.

Приступ планираним пословним комплексима јужно од спортског центра обезбедиће се са паркинга у продужетку улице Бранка Бајића. У складу са парцелацијама предметног комплекса биће дефинисани приступни путеви појединачним парцелама и на њиховом месту ће се укинути паркинг места у оквиру паркинга.

Сви технички елементи за дефинисање саобраћајне мреже (координате осовинских тачака, регулационе ширине, елементи нивелације), дати су у графичком приказу "План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и правилима уређења простора", Р 1:1000.

7. ПЛАН ОЗЕЛЕЊАВАЊА

Озелењавање простора у оквиру радне зоне "Запад", треба да се базира на поставци линеарног зеленила и зеленог заштитног појаса, уз све планиране комплексе одређених делатности које се могу лоцирати на овом простору. Заштитни појасеви имају улогу одвајања планиране од околних намена (становања). Унутар ових површина предвидети и зелене површине које раздвајају различите делатности. При озелењавању користити листопадно и четинарско дрвеће и декоративно шибље. Прилазе и улазе управних објеката треба партерно уредити и допунити декоративно озелењеним жардињерама.

Постојеће квалитетно зеленило у оквиру пословних комплекса, који се задржавају треба сачувати уз редовне мере неге.

Заштитно зеленило предвиђено је у западном делу уз планирану улицу која повезује Футошки пут и продужетак улице Бранка Бајића. Њега треба да чини високо пирамидално дрвеће, у једном или два реда, тамо где то дозвољава ширина појаса.

Саобраћајнице које не садрже, а у профилу је планиран дрворед, треба попунити предвиђеним низом стабала. Постојећи дрворед од стабала платана и јаблана уз Футошки пут потребно је задржати, уз сталне мере неге и редовно одржавање. Такође је на овом простору вредан дрворед липа и декоративног шибља уз Булевар Слободана Јовановића, те је и њега потребно сачувати и задржати.

У оквиру свих паркинг простора треба да је заступљен дрворедни низ, иза сваког четвртог паркинг места потребно је оставити простор за дрво.

Спортски центар се планира на простору између улица Бранислава Бороте, Симеона Пишчевића и продужетка улице Бранка Бајића, мада мале површине, овај простор треба да омогући становништву активно бављење спортом и рекреацијом. Декоративну вегетацију треба да чини високо листопадно и четинарско дрвеће и украсно шибље, распоређено претежно ободно, како би нашли место и мањи спортски терени.

Пословно-стамбени и пословни блок треба да су озелењени најдекоративнијом вегетацијом и дрворедима уз саобраћајнице и паркинг просторе.

8. ПЛАН ХИДРОТЕХНИКЕ

Снабдевање водом

Планирано снабдевање водом биће преко постојеће водоводне мреже, са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

Постојећа примарна водоводна мрежа се задржава, осим на деоницама које квалитетом материјала не задовољавају планске потребе, а пре свега потребе за већим притисцима.

Планирана улична секундарна водоводна мрежа је углавном профила $\varnothing 100$ и $\varnothing 150$ mm, и реализоваће се у свим планираним улицама.

Постојећа секундарна водоводна мрежа се задржава уз могућност реконструкције.

Реконструкција водоводне мреже планира се на појединим деоницама због неодговарајућег материјала или потребе за измештањем постојећих траса, а према плани-

раном положају инсталација, који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Планирана водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја.

Планирана водоводна мрежа дата је у графичком приказу број 6 "План хидротехнике", Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће преко постојећег заједничког канализационог система, са реконструкцијом дотрајалих деоница и планираним проширењем.

Примарна канализациона мрежа изграђена је дуж Булевара Слободана Јовановића (профила $\varnothing 400$ и $\varnothing 600$ mm) и дуж улице Футошки пут (профила $\varnothing 400$ и $\varnothing 600$ mm).

Постојећа примарна канализациона мрежа се планом задржава, осим на деоницама које квалитетом материјала не задовољавају планске потребе.

Планирана примарна канализациона мрежа предвиђа се трасом бивше Суботичке пруге (профила $\varnothing 500$ mm) и у делу продужетка улице Бранка Бајића (профила $\varnothing 500$ mm).

Постојећа секундарна канализациона мрежа се задржава уз могућност реконструкције.

Планирана улична секундарна канализациона мрежа је углавном профила од $\varnothing 250$ до $\varnothing 400$ mm, и реализоваће се у свим планираним улицама.

Реконструкција канализационе мреже планира се на појединим деоницама због неодговарајућег материјала или из потребе измештања постојећих траса, а према планираном положају инсталација, који је дефинисан попречним профилима саобраћајница.

Планирана канализациона мрежа у потпуности ће задовољити потребе одвођења укупних вода са предметног простора.

Планирана канализациона мрежа дата је у графичком приказу број 6 "План хидротехнике", Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- Максималан ниво подземне воде је од 77,90 до 78,30 m н.в.
- Минималан ниво подземне воде је од 75.00 до 75.30 m н.в.

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

9. ПЛАН ЕНЕРГЕТИКЕ

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире биће ТС 110/20 kV "Нови Сад 5-Детелинара", са могућношћу резервног напајања из будућег разводног постројења РП 20 kV "Телеп". Наиме, због потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије ТС 35/10 kV "Телеп" ће постати развод-

но постројење 20 kV, тако да ће све постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице радити под 20/0.4 kV напонским нивоом. Од ових трансформаторских станица полазиће нисконапонска мрежа до свих постојећих и планираних садржаја, чиме ће се квалитетно решити снабдевање електричном енергијом посматраног подручја.

За планиране пословне објекте, потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба, у складу са електроенергетским условима. Могућа је и изградња трафо-станице у оквиру пословног објекта.

Будућу 20 kV мрежу и 0,4 kV мрежу потребно је градити каблирањем.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја је предвиђено из градског топлификационог система.

На простору који је обухваћен овим планом налази се Топлана ТО "Запад". Планира се повезивање ове топлане на јединствени топлификациони систем града изградњом магистралне вреловодне мреже дуж булеvara, трасом Суботичке пруге ка топлани ТО "Север". Постојећи и планирани садржаји на посматраном подручју могу се квалитетно снабдевати топлотном енергијом проширењем постојеће вреловодне мреже.

Ако се укаже потреба пословних колекса за већим количинама топлотне енергије, могуће је њихово снабдевање и са гасоводне мреже средњег притиска која пролази преко посматраног подручја, уз обавезну изградњу сопствене мерно-регулационе станице.

Планирана вреловодна и гасоводна мрежа градиће се на местима у профилима улица како је то планом предвиђено.

Табела бр. 1 – Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Ред. бр.	РАДОВИ НА УРЕЂИВАЊУ ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере (дин.)	УКУПНА ЦЕНА (дин.)
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				
1.1.	Изградња коловоза са свим потребним слојевима (од 6m до 9 m ширине)	m ²	26.238	3.630,00	95.243.940,00
1.2.	Паркинг (865 паркинг места)	m ²	10.812,5	2.640,00	28.545.000,00
2.	ХИДРОТЕХНИКА				
2.1.	Водовод Ø 100 mm	m	1.763	3.850,00	6.787.550,00
2.2.	Водовод Ø 150 mm	m	1.384	4.200,00	5.812.800,00
2.3.	Канализација Ø 250 mm	m	2.500	3.850,00	9.625.000,00
2.4.	Канализација Ø 300 mm	m	990	4.200,00	4.158.000,00
2.5.	Канализација Ø 400 mm	m	680	4.550,00	3.094.000,00
2.6.	Канализација Ø 500 mm	m	390	4.900,00	1.911.000,00
3.	ЕНЕРГЕТИКА				
3.1.	Трансформаторска станица 20/0,4 kV/kV	ком	4	2.000.000,00	8.000.000,00
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	1.000	5.000,00	5.000.000,00
	УКУПНО:				169.177.290,00

Планирана електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа приказана је на графичком приказу број 7 "План енергетике" Р 1:1000.

10. ПЛАН ТЕЛЕКОМУНИКАЦИЈА

Посматрано подручје је повезано на телефонску централу на Булевару Слободана Јовановића преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Предвиђено је повезивање планираних објеката на постојећу мрежу. Број нових телефонских прикључака зависиће од намене планираних објеката на овом подручју. Постојећа мрежа је тако димензионисана да може удовољити захтевима за прикључење нових објеката.

11. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

На подручју које је обухваћено овим планом за јавне површине и за изградњу јавних објеката од општег интереса намењено је 14,17 ha и то:

- за саобраћајне површине	11,95 ha
- за комуналне објекте	1,70 ha
- за спортски центар	1,13 ha
- заштитно зеленило	0,39 ha.

За реализацију планираних садржаја неопходно је опремање јавног грађевинског земљишта одговарајућом комуналном инфраструктуром. У табели која следи, дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана.

Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре урађена је по ценама на дан 10. 11. 2004. године.

Рокови извршења уређивања јавног грађевинског земљишта утврђују се годишњим и средњорочним програмима уређивања јавног грађевинског земљишта.

Приоритетни радови на уређивању јавног грађевинског земљишта које треба реализовати у средњорочном периоду су:

- изградња булевара трасом бивше Суботичке пруге;
- изградња планираних продужетака улица Бранка Бајића, Симеона Пишчевића и Бранислава Бороте;
- изградња режијске саобраћајнице уз Булевар Слободана Јовановића;
- изградња водоводне мреже, профила \varnothing 100 mm и \varnothing 150 mm у свим планираним улицама;
- изградња примарне канализационе мреже, профила \varnothing 500 mm дуж трасе Суботичке пруге, и у продужетку улице Бранка Бајића;
- изградња уличне секундарне канализационе мреже, профила од \varnothing 250 mm до \varnothing 400 mm, у свим планираним улицама;
- изградња трансформаторских станица 20/0,4 kV/kV, са одговарајућом опремом за планиране пословне објекте.

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.

12. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које је утврђена израда урбанистичких пројеката и спровођење архитектонско-урбанистичких и урбанистичко-архитектонских конкурса.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године - план намене површина | A-4 |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона плана | P=1:1000 |
| 3. План намене површина и објеката | P=1:1000 |
| 4. План саобраћаја са регулационим и нивелационим решењем и правилима уређења простора | P=1:1000 |
| 5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | P=1:1000 |
| 6. План хидротехнике | P=1:1000 |
| 7. План енергетике | P=1:1000 |
| 8. План озелењавања | P=1:1000 |
| 9. Попречни профили саобраћајница | P=1:100
P=1:200
P=1:300 |

План детаљне регулације дела радне зоне "Запад" у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план дела западне привредне зоне у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2000 и 12/2003) и Урбанистички пројекат терминала приградског саобраћаја у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 6/2002 и 12/2003).

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: 35-35/2005-3-I
17. април 2006. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.