



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVI - Број 19

НОВИ САД, 31. мај 2007.

примерак 160,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

187

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 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 XXVIII седници 3. априла 2007. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БИСТРИЦЕ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације Бистрице у Новом Саду (у даљем тексту: план) разрађује се Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) у делу намењеном за становање, општеградске центре, средње школе, спортски центар и радну зону.

1.1. Положај, карактеристике и улога подручја обухваћеног планом у простору града

Стамбена зона Бистрица, површине 195,54 ха, налази се у северозападном делу градског подручја. У релативно правилном ортогоналном облику ова просторна целина се пружа између две главне саобраћајнице – Футошког пута на југу и Булевара војводе Степе на северу и између улица Веселина Маслеше на истоку и Сомборске рампе на западу.

Урбанистичку структуру овог дела града, односно окружење грађевинског рејона плана, карактеришу зона мале привреде на северу; блокови породичног становања Ветерничка рампа; спортско-рекреативни парк, општеградски центар уз продужетак Булевара Јована Дучића и комплекс Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад" на западу; саобраћајницом Футошки пут одвојено породично становање на југу; део Западне радне зоне и општеградски линијски центар уз Суботички булевар на југоистоку и истоку.

Бистрица је удаљена од центра Новог Сада око 4 km, али је са њим добро повезана градским саобраћајем.

Овај грађевински рејон, својим највећим делом намењен вишепородичном становању, гради се од 1957. године и са објектима преовлађује спратности П+4 (П+2 до П+14) у отвореним или полуотвореним

блоковима, са много зеленила, представља специфичну просторну структуру, препознатљивог идентитета.

План је израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Бистрице у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 33 /2006).

1.2. Површина и граница грађевинског рејона обухваћеног планом детаљне регулације

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђује се тачка на пресеку осовине улице Сомборска рампа и јужне регулације пута Нови Сад-Футог у КО Нови Сад IV. Идући у правцу североистока граница се поклапа са јужном регулацијом пута Нови Сад-Футог до тачке која је на пресеку са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV, затим се ломи ка северозападу и ка североистоку по граници катастарских општина до тачке на тремеђи парцела број 683/2 (КО Нови Сад IV), 10749/2 (КО Нови Сад I) и 10496/4 (КО Нови Сад I). Од ове тачке граница прелази у КО Нови Сад I, прати северну границу парцеле број 10496/4 (Булевар војводе Степе) до тачке на пресеку са продуженим правцем западне границе парцеле број 10755. Даље граница се ломи ка северозападу, сече парцелу број 10753/1 продуженим правцем западне границе парцеле број 10755, затим прати западну границу парцеле број 10755, сече парцелу број 10754 и продуженим правцем долази до границе КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV. Од ове тачке граница прати границу катастарских општина, затим у том правцу прелази у КО Нови Сад IV, пресеца парцеле бр. 877, 876, 875 и 874 до тачке на пресеку са западном регулацијом градске магистрале. Даље, граница се ломи у правцу југоистока, прати западну регулацију градске магистрале, прелази у КО Нови Сад I и долази до тачке на пресеку са осовином Булевара војводе Степе. Од ове тачке граница скреће ка североистоку, прати осовину Булевара војводе Степе до осовинске тачке број 9588, затим скреће ка југоистоку пратећи осовину улице Веселина Маслеше и долази до осовинске тачке број 6505. Даље граница се ломи ка југозападу, прати осовину улице Радомира Раше Радујкова до осовинске тачке број 8758, скреће у правцу југоистока и долази до осовинске тачке број 9407. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прати осовину улице Бранислава Бороте до осовинске тачке број 7774, затим скреће у правцу југоистока, пратећи осовину Булевара Слободана Јовановића, прелази у КО Нови Сад II и долази до пресека са осовином Футошког пута где је осовинска тачка број 392. Даље граница се ломи ка југозападу, прати осовину Футошког пута до пресека

са осовином Булевару кнеза Милоша где је осовинска тачка број 1298, затим скреће у правцу северозапада, прелази у КО Нови Сад I, прати осовину Булевару кнеза Милоша и долази до осовинске тачке број 7177 која је на пресеку са осовином улице Момчила Тапавице. Од ове тачке граница скреће ка југозападу, прелази у КО Нови Сад IV, прати осовину улице Момчила Тапавице до пресека са осовином продужетка Булевару Јована Дучића, затим прати осовину продужетка Булевару Јована Дучића до пресека са осовином улице Сомборска рампа, где је осовинска тачка број 365. У правцу севера граница прати осовину улице Сомборска рампа и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 195.54ha.

2.0. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Планом поделе на јавно и остало грађевинско земљиште, јавно грађевинско земљиште је разграничено од осталог, и њиме су обухваћени простори намењени за:

- саобраћајну и јавну комуналну инфраструктуру,
- заједничке блоковске површине,
- социјалну заштиту: геронтолошки центар,
- образовање: предшколске установе, основне и средње школе,
- здравство – дом здравља са апотеком,
- јавна склоништа,
- трансформаторске станице,
- тргове,
- заштитно зеленило,
- парк и парковске површине,
- спортске центре, и
- мерно регулациону станицу.

На осталим површинама се утврђује режим осталог грађевинског земљишта и оно је намењено за:

- становање (породично и вишепородично),
- општеградске центре,
- пословање и
- комплекс цркве.

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичким приказима бр. "4.1.", "4.2." и "4.3."

Јавно грађевинско земљиште:

Саобраћајнице:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 5843/5, 5847, 5849, 5850/16, 5851, 5853/2, 5855/1, 5855/2, 5855/4, 5856/1, 5856/2, 5856/3, 5865/1, 5865/2, 5865/4, 5866/1, 5867/1, 5869, 5870, 5886/3, 7742/8, 7746/2, 7747/2, 7748/2, 7749/1, 7750/2, 7750/9, 7750/14, 7766/7, 7768/4, 7768/5, 7770/1, 7790/4, 7792/10, 7792/12, 7817/1, 7849, 7859/1, 7859/3, 7880/1, 7882/1, 7882/3, 7883/1, 7908, 7930, 7930/1, 7930/3, 7958, 7975, 7992/2, 7993/2, 7999/4, 8002/2, 8004,

8005, 8006/2, 8006/3, 8006/4, 8022/1, 8164/12, 8164/17, 8199, 8201, 8202, 8204, 8224, 8250, 8251, 8252, 8253, 8285, 8286, 8287, 8288, 8289, 8290, 8291, 8307, 8308, 8309, 8310, 8324/1, 8336, 8337, 8338, 8340/3, 8340/16, 8390/4, 8399/3, 10436/3, 10495/3, 10495/5, 10495/6, 10496/2, 10496/4, 10497/2, 10497/6, 10499/2, 10619/9, 10619/16, 10619/17, 10625, 10665, 10707, 10715, 10717, 10718, 10727, 10735,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 811, 3576, 3638, 5813/1, 5813/2, 5838, 5843/4, 5844, 5845/1, 5852/1, 5853, 5854, 5872, 7740/3, 7741/1, 7797/2, 7800/1, 7800/2, 7800/3, 7818/4, 7863, 7877/1, 7879, 7959, 7974, 7976, 7977, 7978, 7979, 7980, 7981, 7982, 7983, 7984, 7985, 7986, 7991, 7992/1, 7995, 7996, 7997, 7998, 8000, 8002/1, 8003/1, 8003/2, 8006/1, 8142/3, 8195, 8197, 8198, 8200, 8203, 8205, 8206, 8208, 8220, 8222, 8223, 8225, 8226, 8227, 8235, 8236, 8239, 8240, 8241, 8242, 8243, 8246, 8247, 8249, 8254, 8255, 8256, 8257, 8258, 8279, 8281, 8282, 8283, 8284, 8292, 8293, 8294, 8302, 8305, 8306, 8312, 8313, 8315, 8317, 8318, 8319, 8327, 8328, 8329, 8330, 8331, 8334, 8335, 8339, 8340/1, 8340/6, 10195/1, 10453, 10495/2, 10498, 10500/2, 10501/1, 10502/2, 10619/1, 10619/8, 10620, 10621, 10622, 10714/1, 10716/1, 10716/2, 10716/14, 10753/1, 10754,

- целе парцеле у КО Нови Сад II: 2198/2, 7793/20,

- делови парцела у КО Нови Сад II: 2039/1, 2040/2, 7793/1,

- целе парцеле у КО Нови Сад IV: 698/1, 726/3, 731/10, 746/1, 853/6, 853/8,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 700/1, 724/2, 726/7, 727/7, 728/2, 728/3, 728/12, 728/13, 728/24, 728/25, 729/1, 729/2, 729/11, 730/12, 730/20, 730/21, 730/22, 731/8, 731/17, 874.

Тргови:

- цела парцела у КО Нови Сад I: 10495/6,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 7797/2, 7800/1, 8004, 8006/1, 8340/1,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 697/2.

Заједничке блоковске површине:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 2866/2, 5848/1, 5850/1, 5850/18, 5850/19, 5855/1, 5855/2, 5855/3, 5856/2, 5865/1, 5865/3, 5866/1, 5867/1, 7742/3, 7750/13, 7750/19, 7771/1, 7775, 7777/1, 7777/4, 7777/5, 7778, 7781, 7783/1, 7792/9, 7801/1, 7815/1, 7818/1, 7873/1, 7876/1, 7987/1, 7999/3, 8021, 8027/1, 8060/2, 8110/2, 8135, 8136/2, 8137/1, 8137/2, 8138, 8139/1, 8139/2, 8140/1, 8140/2, 8141, 8142/2, 8164/18, 8212, 8213, 8214, 8215, 8216, 8217, 8218, 8270, 8273, 8274, 8275, 8376, 8380, 8398, 10495/6, 10499/2, 10709, 10713, 10721/5, 10728/1, 10729/1, 10730/1, 10731, 10732/1, 10733/1, 10734/1, 10737/1, 10739, 10741/1, 107069/18, s

- делови парцела у КО Нови Сад I: 3638, 5845/1, 5852/1, 5854, 7740/3, 7741/1, 7770/2, 7787/3, 7790/2, 7792/1, 7797/2, 7800/1, 7800/2, 7800/3, 7877/1, 7879, 7976, 7977, 7978, 7979, 7981, 7982, 7983, 7984, 7985, 7986, 7991, 7992/1, 7995, 7996, 7997, 7998, 7999/1, 8000, 8002/1, 8003/1, 8006/1, 8061/2, 8127, 8128, 8129, 8130, 8131, 8132, 8133, 8134, 8136/1, 8142/1, 8164/11, 8194, 8196, 8203, 8206, 8207, 8208, 8209, 8210, 8211, 8219, 8220, 8221, 8222, 8223, 8225, 8226, 8257, 8258, 8259, 8260, 8261, 8262, 8263, 8264, 8265, 8266, 8267, 8268,

8269, 8271, 8272, 8276, 8277, 8278, 8279, 8280, 8306, 8314, 8318, 8319, 8320, 8321, 8322, 8323/2, 8329, 8330, 8331, 8332, 8333, 8334, 8339, 8340/1, 8340/2, 10498, 10500/2, 10501/1, 10502/1, 10705/1, 10706/1, 10708/1, 10710/1, 10712/1, 10716/1, 10716/3, 10720, 10721/1, 10722, 10723/1, 10724, 10725/1, 10736/1, 10738/1, 10740/1, 10743/1,

- целе парцеле у КО Нови Сад IV: 697/1, 699/1, 700/4, 725/2, 725/3, 726/1, 726/5, 726/6, 726/10, 726/11, 727/2, 727/4, 727/6, 727/9, 727/10, 728/2, 728/3, 728/4, 728/5, 728/6, 728/8, 728/9, 728/11, 728/14, 728/16, 728/17, 728/20, 728/21, 728/23, 728/26, 728/27, 728/28, 728/29, 728/31, 729/1, 729/2, 729/3, 729/4, 729/5, 729/6, 729/9, 729/10, 729/12, 729/13, 729/17, 729/21, 729/23, 730/4, 730/5, 730/7, 730/8, 730/9, 730/10, 730/11, 730/15, 730/17, 730/18, 730/23, 730/24, 730/26, 730/27, 730/28, 730/29, 730/31, 730/33, 730/39, 730/41, 730/42, 730/49, 730/51, 731/2, 731/4, 731/6, 731/16, 731/18, 731/19, 740/1, 853/9,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 697/2, 700/1, 724/2, 726/2, 726/7, 727/5, 728/19, 729/11, 730/12, 730/19, 730/20, 730/22, 731/5, 853/7.

Дом здравља:

- цела парцела у КО Нови Сад I: 7801/4.

Геронтолошки центар:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 10705/13, 10705/14, 10705/15,

- део парцеле у КО Нови Сад I: 10705/1.

Школе:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 5857/1, 5857/3, 8340/6, 8366, 10714/2,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 10714/1, 10719,

- целе парцеле у КО Нови Сад IV: 729/7, 729/8, 730/1, 730/2, 730/3, 731/1,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 697/2, 853/7.

Дечије установе:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 5857/2, 8006/7, 8006/9, 8020, 8340/38, 8363, 8364, 10714/3,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 8227, 8228, 8231, 8232, 8340/1, 10501/1, 10714/1, 10719/2,

- целе парцеле у КО Нови Сад IV: 727/1, 728/5, 728/7, 728/18, 853/7,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 697/2, 728/19.

Полицијска станица:

- делови парцела у КО Нови Сад I: 8133, 8136/1, 8164/11 и 10502/1.

Спортски центри:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 8164/8, 8164/9, 8164/13, 8164/14, 8164/15, 8164/16,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 727/7, 728/2, 728/3, 728/12, 728/13, 728/24, 728/25, 729/1, 729/2, 729/11.

Парк:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 10706/17, 10706/20, 10716/2, 10716/15,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 10706/1, 10708/1, 10709, 10710/1, 10711, 10712/1, 10716/1, 10716/14, 10721/1, 10722, 10723/1, 10724, 10725/1.

Зеленило:

- цела парцела у КО Нови Сад I: 8340/7,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 5813/2, 8340/1, 10495/2, 10753/1, 10754.

Склоништа:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 5818/6, 5818/20, 5848/13, 5848/18, 5850/4, 5850/8, 5850/13, 7742/6, 7742/13, 7750/11, 7750/16, 7750/17, 7770/24, 7770/25, 7770/27, 7777/3, 7797/7, 7797/9, 7797/10, 8027/7, 8027/17, 8164/6, 10705/16, 10706/16, 10708/5, 10710/4, 10712/5, 10716/16, 10716/17,

- део парцеле у КО Нови Сад I: 10711,

- целе парцеле у КО Нови Сад IV: 730/18, 736/3,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 697/2, 700/1, 727/5.

Трансформаторске станице:

- целе парцеле у КО Нови Сад I: 5818/7, 5850/17, 5855/1, 5866/1, 5867/1, 7742/7, 7750/12, 7750/18, 7770/9, 7770/10, 7770/17, 7770/28, 7783/2, 7797/11, 7806/1, 7876/6, 7987/2, 8012, 8027/6, 8340/4, 8340/14, 8340/15, 8340/27, 8340/30, 8365, 8399/5, 10705/11, 10705/12, 10705/17, 10706/2, 10706/3, 10708/4, 10712/4, 10716/4, 10716/10, 10716/13, 10721/4, 10725/4, 10729/2, 10733/2, 10737/2, 10741/2, 10755,

- делови парцела у КО Нови Сад I: 5845/1, 7999/1, 8021, 8022/2, 8164/11,

- цела парцела у КО Нови Сад IV: 735/2,

- делови парцела у КО Нови Сад IV: 698/1, 726/3, 729/2, 730/17.

Мерно регулациона станица:

- део парцеле у КО Нови Сад I: 7801/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичким приказима бр. "4.1.", "4.2." и "4.3." у Р 1:1000, важи графички приказ.

Парцелама под објектима припојити све површине које су пројектном документацијом у функцији објекта (степеништа, рампе, резервни излази, нефункционални делови испод ниских тераса и слично) као и предбаште, а које у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Уколико исте нису снимљене, потребно их је снимити.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичким приказима бр. "4.1.", "4.2." и "4.3."

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор стамбене зоне Бистрице Генералним планом је планиран за вишепородично становање, у највећем делу, и за опште стамбене зоне на подручју око улице Ива Ђипика (са пратећим нестамбеним садржајима). Остале намене су садржаји општеградских центара уз главне саобраћајне правце, два комплекса за средње школе, спортски центри и мала привреда у продужетку блока мале привреде уз северну регулацију Булевару војводе Степе.

Планирана намена површина утврђена је на основу досадашње (50-годишње) изградње на простору Би-стрице (Ново насеље), затим на основу започете реализације постојећих планских докумената, и на основу Генералног плана.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

4.1. Планирана намена површина и организација простора

Подручје обухваћено планом подељено је на две целине – јужну, XV Месна заједница "Гаврило Принцип" и северну, XVI Месна заједница "Бистрица". Границу између њих чине Булевар Јована Дучића и улица Радомира Раше Радујкова. Свака од ових целина подељена је на потцелине овичене постојећим или планираним саобраћајницама. Простор XV Месне заједнице је подељен на 19, а XVI Месне заједнице на двадесет блокова, на укупно 195,54 ха бруто површине и 139,61 ха нето површине блокова.

Блокови су у највећем делу правилне урбанистичке структуре, ортогоналног облика. Формирани су успостављањем главних саобраћајних праваца, углавном, постојећих и, мањим делом, планираних.

Објекти су слободностојећи, повезани у веће архитектонско-урбанистичке целине. Углавном су уједначене спратности (П+3 и П+4), осим два блока вишепородичног становања, са објектима спратности од П+8 до П+14, који својим положајем у централним деловима овог грађевинског рејона, представљају висинске репере (акценте) овог изузетно атрактивног градског стамбеног простора.

XV Месна заједница се простира на 71,10 ха бруто површине, са планираних 17.266 становника до краја планског периода (2021. г.).

XVI Месна заједница обухвата простор величине 124,44 ха и планираних 25.587 становника.

На простору обухваћеном планом укупно је планирано 42.853 становника и 15.572 стана.

Преовлађујућа намена је становање, и оно заузима 102,26 ха површине (52,3%), а у оквиру њега вишепородично становање обухвата 97,22 ха или 95%. Оно је већим делом изграђено. У оквиру планираних вишепородичних објеката планира се завршетак изградње на Новом насељу V (блок бр. 16/3), изградња на локалитету породичног становања Мали Сателит (његовим руше-

њем и реконструкцијом) и у оквиру општеградског центра на североистоку грађевинског рејона.

Просечна нето густина становања је 407 ст/ха, а креће се од 76 ст/ха код породичног становања (блок 15/23) до 635 ст/ха (блок 16/5) и 617 ст/ха (блок 15/11) у блоковима вишепородичног становања. Наведени блокови са вишепородичним становањем се на овом подручју издвајају као једина два блока са објектима веће спратности од преовлађујућих П+3 и П+4. Бруто густина је мања, и просечна износи 219 ст/ха за укупно становање.

Вишепородично становање је организовано у полу-отвореним или отвореним блоковима, са значајним унутарблоковским површинама које у укупном билансу површина учествују са 70,15 ха. Унутар њих су блоковске саобраћајнице (колске и пешачке), паркиралишта, дечија игралишта, блоковско зеленило и поростор за одмор и рекреацију.

Пратећи нестамбени садржаји су организовани унутар стамбених блокова на својим комплексима. Површине планиране за садржаје образовања (предшколског - основног и средњег), здравствене заштите и социјалне заштите (заштита старих лица), пијаце и тргове, заузимају укупно 15,26 ха или 7,8%.

Објекти и садржаји општеградских центара (трговина, угоститељство, услуге, занатство, јавне службе – култура, наука, органи локалне самоуправе) планирани су у источном делу подручја (уз градску магистралу), затим у деловима објеката у виду приземних анекса, у посебним објектима и у приземљима вишепородичних стамбених објеката.

У североисточном делу рејона налази се простор намењен пословању (2,16 ха).

Саобраћајне површине се простиру на 54,64 ха, односно на 27,94% укупног простора. Саобраћајна повезаност са другим деловима града, посебно центром, може се оценити врло добром. Постојећи и планирани паркинзи по блоковима, постојеће гараже у стамбеним објектима, изградња друге етажне на већим постојећим блоковским паркинзима, гараже у стамбено-пословном објекту у блоку бр. 15/7 и стамбено пословним и пословним објектима у блоковима бр. 16/17 и 16/18, треба да задовоље потребе становника Би-стрице у делу стационарног саобраћаја.

Бистрица је опремљена свом потребном комуналном инфраструктуром.

Табела: Намена површина

Намена површина	ха	%
Становање	102,26	52,3
Вишепородично	97,22	
- Заједничке блоковске површине (блоковске саобраћајнице, паркинзи дечија игралишта, зелене површине, склоништа слободностојећа)	70,15	
- Површине под објектима	27,07	
Породично становање	4,99	
Спортски центри	5,52	2,82
Општеградски центри	8,02	4,10
Пословање	2,16	1,10
Тргови	0,75	0,38

Средње школе	2,94	1,50
Основне школе	5,48	2,81
Дечије установе	4,24	2,16
Геронтолошки центар	1,03	0,52
Црква с парохијским домом	0,90	0,46
Парковске површине	4,6	2,35
Тргови	0,56	0,29
Дом здравља	0,58	0,29
Пијаце	0,37	0,19
Простор у регулацији (саобраћајнице, паркинзи зеленило, тротоари)	54,64	27,94
Заштитно зеленило	0,73	0,37
Бензинске пумпе	0,76	0,39
Укупна површина грађевинског рејона	195,54	100

4.2. Правила уређења за јавне површине и јавне објекте

4.2.1. Образовање

На Бистрици се до 2021. године планирају капацитети основних и средњих школа и предшколских установа на бази планираних 42.853 становника.

4.2.1.1. Комплекси основних школа

За планирани број становника планира се уређење простора намењених школовању деце, старосне групе од седам до четрнаест година за 4.285 ученика (10% укупног броја становника и обухват 100%).

Потребна укупна површина школских објеката је 34.280 м² уз примену норматива од 8 м² по ученику, односно 10,7 ха површине школских комплекса (норматив је 25 м² по ученику).

Две постојеће основне школе у укупном билансу потребних простора учествују са укупно 9.348 м² површине објеката и 2,68 ха површине комплекса, из чега проистиче потреба да се изгради још 24.900 м² школских објеката (за око 2.750 ученика).

У односу на Генерални урбанистички план Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/85 и 15/94) којим су на Бистрици планиране три основне школе, важећим генералним планом су на простору Бистрице планиране две нове основне школе на комплексима величине 1.08 ха (блок бр. 16/3) и 1,36 ха (блок бр. 16/16). Ове површине су мање од потреба за радом у једној смени.

Планира се изградња две основне школе површине 7000 – 8000 м² и доградња основне школе "Милош Црњански" у блоку бр. 15/27.

4.2.1.2. Комплекси средњих школа

Генералним планом су на Бистрици планиране две средње школе (у блоковима бр. 16/2А и 16/16). Удео становништва старости од 15-18 година у укупном броју становника, према пописима од 1981. до 2002. године се кретао од 4,9% до 5,6%, а према последњем попису 5,3%. За подручје обухваћено планом тај број износи 2.248 становника, односно ученика.

Са обухватом ове старосне групе од 100%, планом се предвиђа изградња две средње школе капацитета по 1.120 ученика, површине око 22.480 м² (применом норматива од 10 м² по ученику) са радом у једној смени. Планирани школски комплекси у блоковима број 16/2А (1,19 ха) и 16/16 (1,75 ха) су укупне површине 2,94 ха, што је знатно испод норматива од 25 м² по ученику.

4.2.1.3. Комплекси предшколских установа

На простору Бистрице, до 2021. године обезбедити капацитете предшколских установа за укупно прогнозираних 2.206 деце (обухват 50% деце јасленог и 100% деце узраста од 4-6 година).

Потребна површина објеката, уз примену норматива од 7 м² по детету, износи 15.442 м², а површина комплекса 5,52 ха (25 м² по детету).

Постојеће стање карактерише функционисање ове службе у четири самостална објекта са припадајућим комплексима и у три простора у склопу стамбених објеката, укупног капацитета 1.187 деце, 4.812 м² површине објеката и 2,97 ха површине припадајућих комплекса (показатељи су знатно испод норматива).

Планиране нове површине објеката, за око 1.019 деце износе око 7.000 м². За ту сврху су намењени комплекси у блоковима бр. 16/2А (0,77 ха) и 16/3 (0,5 ха), укупне површине 1,27 ха. Планира се изградња две комбиноване предшколске установе, са просечно 300 деце по установи.

Постојеће предшколске установе задржавају се у постојећем стању у блоковима бр. 16/7 и 16/16, у блоку број 15/25 могућа је надоградња објекта за још једну етажу, а у блоку број 15/3, у оквиру планиране реконструкције насеља "Мали Сателит" планирано је проширење постојећег комплекса предшколске установе, чиме ће се створити услови за проширење садашњег капацитета (могућа доградња и надоградња до максималне спратности П+1).

У збрињавању деце овог узраста, одређеним делом учествује и приватни сектор (недостају подаци о стварном обиму).

4.2.2. Објекти здравства

Постојећи објекат Дома здравља на Булевару Слободана Јовановића, изграђен 1986. године, површине је

3.622 m². Здравствене службе Дома здравља задовољавају потребе опште и специјалистичке здравствене заштите становника Бистрице.

Приватне ординације са медицинском и стоматолошком праксом, које су у експанзији, дају значајан допринос квалитету и квантитету понуде и укупном задовољењу потреба становништва у области здравства.

У склопу Дома здравља налази се и апотека, али у укупном броју потребних апотека (једна на 10.000 становника) знатно учешће има не мали број апотека из приватног сектора.

4.2.3. Објекти социјалне заштите

4.2.3.1. Заштита старих лица

Постојећи објекат Геронтолошког центра на Бистрици изграђен је у блоку бр. 16/1, на комплексу површине 1,03 ha. Објекат је спратности П+1 и П+4+М, са укупно 17.431 m² развијене површине и 330 постеља.

По свом капацитету и обиму опслуживања он је градског значаја (премашује потребе становника у обухвату плана, уважавајући стандард од три постеље на 1000 становника).

Један клуб за старе, са укупно 460 чланова, површине 160 m², налази се у оквиру овог објекта. Како је Генералним планом предвиђен један клуб на 10.000 становника, поред постојећег је потребно на простору Бистрице отворити још три. Могуће их је лоцирати у приземљима стамбених објеката и у оквиру планираних друштвених домова.

4.2.4. Објекти културе

Садржаји из области културе саставни су део општеградских центара уз пословање, трговину, услуге и сл.

Према Генералном плану на подручју Бистрице планирана је изградња четири објекта са садржајима културе. Њихов минимални садржај је библиотека, читаоница, галерија, изложбени простор, сала за скупове, пратећи административни простор, седишта спортских и културно-уметничких друштава. Пожељно је да се у оквиру могућих садржаја отварају клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама (музичке, плесне, ликовне, фото-кино, видео, интернет), правна или социјална саветовалишта, седишта невладиних организација, школе страних језика, простори за игру деце предшколског узраста и сл.

Наведени садржаји планирају се у следећим блоковима:

- у блоку бр. 15/4 у виду приземног анекса планираног стамбеног објекта. Објекат је лоциран својом дужицом страницом управно на регулацију продужетка улице Бате Бркића и, заједно са постојећим објектом спратности П+2, формира угаону пјачету коју је потребно атрактивно уредити за окупљање - адекватним поплочавањем, хортикултурним уређењем, опремањем урбаним мобилијаром. Оријентациона површина објекта је 450 m²;
- у блоку бр. 16/18 који је намењен општеградским центрима планско решење ће се, према условима

из овог плана, проверити кроз урбанистичко-архитектонски конкурс. Међу обавезним садржајима су садржаји културе.

- садржаје културе је могуће лоцирати у објектима пословне намене и приземљима стамбено-пословних објеката.

4.2.5. Полицијска станица

На комплексу величине око 1000 m² на углу улица Бате Бркића и Партизанских база планира се изградња полицијске станице. Објекат полицијске станице је оријентационе бруто површине 1000 m², спратности П+1.

4.2.6. Спорт и рекреација

Површине за спорт и рекреацију планиране су у блоковима бр. 15/1 (4,62 ha) и 16/3 (0,9 ha) на укупно 5,52 ha.

Блок број 15/1 је Генералним планом намењен зонском спортском центру.

Концепт уређења овог простора, дефинисан Урбанистичким пројектом спортског центра "Бистрица" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 5/2002 и 12/2003), се задржава, тако да ће се овај простор уређивати и градити према условима садржаним у наведеном документу.

Концепт уређења подразумева организацију независних целина – комплекса намењених фудбалу, тенису, пливању и спортовима који се одвијају у дворанама. Наведени садржаји се употпуњују комерцијалним и угоститељско-трговачким просторима оријентисаним на булеваре, игралиштем за децу, отвореним базенима са сродним рекреативним садржајима и зеленилом.

Сваки од објеката је просторно, функционално и технички самосталан, што омогућава етапност изградње.

На зеленим површинама које се, изузимајући фудбалско игралиште, простиру на 30% комплекса, планира се поставка високе вегетације и шибља на 17% површине комплекса.

У блоку број 16/3, на простору уз западну границу грађевинског рејона, лоциран је спортски центар са отвореним теренима за рукомет, мали фудбал, кошарку и тенис, чија реализација је започета. Поред поливалентног терена за рукомет и мали фудбал предвиђене су монтажне трибине, а уз сваки од терена клупе за седење, чесме и блок санитарних чворова (за целину спортског центра) чије се извођење планира од савремених грађевинских материјала.

Заједничке блокловске површине, зоне заштитног зеленила и парковске површине представљају својом величином и просторним размештајем значајан просторни потенцијал за опремање овог рејона садржајима за одмор и рекреацију грађана и игру деце. На овим површинама је могуће уредити мање спортске терене (одбојка, кошарка), дечија игралишта, просторе за одмор, изузев у блоковима бр. 16/8, 16/9 и 16/10 где се дозвољава само мобилијар за малу децу и уређење простора за одмор.

У правцу исток – запад средином блокова бр. 2, 8, 9 и 10 у XVI Месној заједници уредиће се пешачке шетне стазе са одговарајућим опремањем урбаним мобилијаром. Реализација променаде у блоку број 16/3 је у току.

4.2.7. Парковске површине

Поред постојећег парка као затворене површине, у блоковима број 16/8, 16/9 и 16/10 (1,4 ha), оивиченог Булеваром Слободана Јовановића и улицама Каће Дејановић и Селјачких буна, новопланиране парковске површине простиру се на деловима блокова бр. 16/2 (1,48 ha), 16/5 (0,42 ha) и 16/11 (1,3 ha).

Постојеће и планиране парковске површине обухватају простор величине 4,6 ha.

Услови уређења дати су у пододељку "4.6. Уређење зелених и слободних површина".

4.2.8. Заједничке блоковске површине

Услови уређења дати су у пододељку "4.6. Уређење зелених и слободних површина".

4.2.9. Тргови

Постојећи трг у блоку бр. 16/3 уз Булевар кнеза Милоша се задржава, а планирани се налазе у блоковима бр. 15/14 и 15/4. Тргови се планирају са партерним уређењем у комбинацији поплочаних, зелених и водених површина.

4.2.10. Склоништа

Објекти двонаменских склоништа се задржавају у постојећем стању, без могућности доградње и надоградње.

У двонаменским склоништима у блоковима бр. 16/8, 16/9 и 16/10, која се налазе у парку где је забрањен саобраћај, дозвољава се у мирнодопским временима обављање делатности које не подразумевају коришћење возила.

4.3. Правила уређења за остале просторе

4.3.1. Становање

4.3.1.1. Вишепородично становање

На Бистрици преовлађује вишепородично становање, и оно је већим делом изграђено. Неизграђени део се односи на завршетак целине у блоку бр. 16/3 (спратност П+3+Пк), затим на реконструкцију простора "Мали Сателит" и рушење породичних стамбених зграда са безусловним становањем грађених пре 50 година, на планирану надоградњу постојећих објеката у улицама Стевана Момчиловића, Милоја Чиплића, Антуна Урбана и, на Футошком путу, планирану доградњу на угаоним деловима објеката у блоковима бр. 16/1 и 16/11 уз Булевар војводе Степе, и изградњу у оквиру општеградског центра у блоковима бр. 16/17 и 16/18.

Просецањем продужетка улице Бате Бркића ка југу и изградњом шест вишепородичних стамбених објеката спратности П+4+Пк (у блоковима бр. 15/2, 15/4, 15/10 и 15/25) извршиће се комплетна реконструкција овог дела рејона за нова 792 стана и 2.218 становника.

Осим наведених објеката, планира се изградња два вишепородична стамбена објекта: у блоку број 15/25 (улица Стевана Христића), спратности П+4+Пк и у блоку број 15/28 (Булевар кнеза Милоша), спратности П+4+Пк, и крило постојећег стамбеног објекта у улици Светозара Ђоровића, спратности П+3+Пк.

У блоку број 15/24 планира се изградња једног вишепородичног стамбеног објекта, са приземним пословним анексима у улицама Стевана Дејана и Светозара Ђоровића (П+3+Пк). Неизграђене површине се припајају постојећој заједничкој блоковској површини. Планирана изградња обухвата 277 станова и 776 становника.

На углу улица Партизанских база и Стевана Христића (парцела број 8027/20) планирана је изградња стамбено-пословног објекта са гаражом. Стамбено-пословни објекат је полуатријумске форме, спратности од П+3(4) до П+4(5) и угаоним делом спратности П+8. На преосталом делу парцеле је планирана гаража, спратности П. Приземље објекта је намењено пословним садржајима и гаражи, а спратови становању.

У оквиру општеградског центра у блоковима бр. 16/17 и 16/18 планира се изградња стамбено-пословних објеката спратности П+4+Пк до П+6+Пк. На предметном простору се процењује обим изградње од око 1.260 станова у којима ће живети око 3.500 становника.

Постојећа спратност вишепородичног становања на Бистрици се креће од П+2 до П+4, а преовлађујућа је П+3 до П+4, и она, у највећем делу, дефинише слику овог простора. Према северу се спратност смањује на П+2, према истоку се подиже на П+4+Пк, а према западу је П+3+Пк.

Низови висине П+8 и куле спратности П+12+Пк, П+9, П+11 и П+14 лоцирани су у централним деловима грађевинског рејона, односно уз улицу Бате Бркића и уз Булевар Јована Дучића.

Спратност планираних објеката је П+4+Пк на делу реконструкције уз продужетак улице Бате Бркића и уз Булевар кнеза Милоша, а уз Футошки пут П+4+Пк и П+3+Пк.

Планирана надоградња постојећих објеката (у блоковима бр. 15/2, 15/25 и 15/26), је обима једне пуне етажне, поткровља или једне етажне са поткровљем (планирана спратност П+3+Пк, Су+П+3, П+3 и Су+П+2+Пк).

Густине насељености (нето) се крећу од 140 ст/ha у блоку број 16/11 до 617 ст/ha у блоку број 15/11, 635 ст/ha у блоку број 16/5, и 666 ст/ha у блоку број 16/17.

Просечна нето густина насељености за стамбену површину износи 407 ст/ha, а укупна бруто густина просечно 219 ст/ha.

Степен заузетости се разликује од блока до блока. Просечан је 22,2. Нешто већи степен заузетости је у блоку број 15/24 (36,5), блоку број 15/7 (36,7), блоку број 16/13 (35,2) и блоку број 16/14 (36,2).

На Бистрици се до 2021. године планира укупно 15.572 стана. Према подацима из Катастра блокова, 2004. године на Бистрици је било 13.047 станова. Уз рушење око 187 станова у објектима на Малом Сателиту, планирана изградња обухвата око 2.712 станова.

Очекује се да ће просечан стан бити величине 52,5 м², дакле, мањи од просека у граду (2004. године градски просек је 60,6 м²), што је последица досадашње изградње мањих станова на Бистрици.

4.3.1.2. Породично становање

Овај вид становања се задржава у југоисточном делу XV Месне заједнице у четири блока (блокови бр. 15/20, 15/21, 15/22 и 15/23). То је постојеће становање на парцели, грађено између 1957. године и 1974. године. Делови блокова бр. 15/20 и 15/24 изграђени су више-породичним објектима дуж Футошког пута и Булевара Слободана Јовановића.

Спратност породичних објеката се планира до П+1+Пк, на постојећим парцелама.

Густине насељености породичног становања у постојећем стању се крећу од 76 ст/ха до 91 ст/ха.

4.3.2. Општеградски центри

4.3.2.1. Општеградски линијски центри

Ова намена подразумева садржаје трговине, угоститељства, занатства, услуга и административно пословне садржаје.

Генералним планом намена општеградских центара на овом подручју се просторним размештајем везује уз главне саобраћајне правце – Футошки пут, булевар Слободана Јовановића и Јована Дучића, улице Радомира Раше Радујкова и Бате Бркића, и на подручје у источном делу рејона уз градску магистралу на комплексу укупне величине 10,97 ха.

Постојеће стање карактерише изградња садржаја општеградског центра уз Булевар Јована Дучића, Булевар Слободана Јовановића и дуж Футошког пута, у облику самосталних пословних објеката (робна кућа, велемаркет, пословни објекти уз Футошки пут) и у форми пословних садржаја у приземљима стамбених објеката.

Планира се изградња пословног објекта у блоку број 15/12, спратности П+1, пет мањих пословних анекса, спратности П, уз планиране објекте дуж Футошког пута (блокови бр. 15/25 и 15/24) и пословног објекта у блоку бр. 16/5, спратности Су+П+2, са делом спратности Су+П+4 и гаражом у сутерену објекта у који би се обезбедио улазак са отвореног паркинг простора уз планирани објекат.

У постојећим стамбеним објектима могуће је отварање локала намењених трговини, услугама и администрацији променом намене становања у пословање. Промена стамбене у пословну намену могућа је на свим етажама. Не оставља се могућност промене намене гаража у пословни простор.

У блоку број 15/3 планира се пијаца површине 0,37 ха.

4.3.2.2. Општеградски центар у блоковима бр. 16/17 и 16/18

Неуређено грађевинско земљиште уз градску магистралу на траси бивше Суботичке пруге намењено је садржајима општеградског центра.

За овај локалитет прецизније утврђених програмских садржаја у урбанистичким плановима ширих просторних целина, нема.

Доминантни садржаји општеградског центра су пословање и становање (према Генералном плану минимум 30% на нивоу укупног блока).

Организација простора и садржаја на овом локалитету је проистекла из основног циља да се на овом изузетно атрактивном подручју створе услови за уређење и изградњу, у складу са наменом и условима утврђеним Генералним планом.

При утврђивању просторног концепта од посебног значаја је постојећа и планирана организација саобраћаја. Посматрани простор је смештен уз градску саобраћајницу високог ранга којом се остварује континуирани саобраћајни ток од северног дела града до Футошког пута, а затим и до јужних делова града на обе обале Дунава. Тангирајући попречни саобраћајни правци остварују врло повољну везу са новим градским центром дуж Булевара ослобођења, затим, са комплексима Новосадског сајма и Клиничког центра, садржајима не само градског већ и покрајинског значаја. У правцу запада, булеварима Јована Дучића и Војводе Степе, овај простор је повезан са стамбеним зонама Бистрице (величине мањег града) и насељем Ветерник. Због тога се овај простор планира за садржаје градског значаја, уз потребу да начином уређења представља допринос формирању модерне и функционалне нове градске саобраћајнице.

Осим тога, постојећа и планирана (у поодмаклој реализацији) снажна градска ткива вишепородичног становања у непосредном окружењу (Бистрица и реконструкција старе Детелинаре) овај простор опредељују за садржаје и начин просторне организације који ће представљати социјалну тачку која подручју Бистрице, а и ширем окружењу овог локалитете, недостаје.

Основу просторног концепта чини одређење да се овај простор подели на две подцеле и да се источни блок (број 16/18) намени садржајима градског значаја (хотел; пословно-административни садржаји – банке, представништва, агенције; садржаји локалне самоуправе – градска управа; науке и културе – музеј, позориште, биоскоп, галерија и слично). Објекти, изградњом оријентисани на магистралу, у обликовном смислу треба да буду репрезентативног карактера, што би представљало допринос укупном уређењу простора око нове градске саобраћајнице. Спратност објеката се планира од П+4+Пк до П+6+Пк, са могућим мањим висинским акцентима веће спратности (П+18, П+20). Учешће становања је до 30%.

Западни блок (број 16/17) се намењује пословању (трговина, угоститељство, услуге и занатство) и становању. У пословању се искључује производња, већи складишни простори, сервисне радионице и сл. Планирана спратност је П+4+Пк.

Планом се дефинише основна саобраћајна мрежа. Успоставља се нови саобраћајни правац средином укупног блока општеградског центра, паралелан са градском магистралом.

Унутрашња блоковска саобраћајница, осим везе с Булеваром војводе Степе и улицом Радомира Раше Радујкова, има везу са улицом Милана Јешића Ибре. Планира се једна улица у продужетку улице Ђорђа Никшића Јохана и две, које су јој паралелне и симетричне у односу на осовину блока у правцу исток – запад. Са два

саобраћајна правца се остварује веза са градском магистралом. Регулациона линија на северу је у правцу постојеће регулације стамбеног блока на западу.

Грађевинске парцеле се формирају под планираним објектима као остало грађевинско земљиште, а преостала површина у блоку дефинише се као јавно грађевинско земљиште – заједничке блоковске површине.

Стационарни саобраћај је обавезно решити у оквиру блокова.

Утврђује се обавеза провере решења источног блока (број 16/18) архитектонско урбанистичким конкурсом и израдом урбанистичког пројекта, а за западни блок (број 16/17) је обавезна израда урбанистичког пројекта.

4.3.3. Простор за рад и пословање

Простор на углу Булевара војводе Степе и градске магистрале, величине 2,16 ха, намењен је делатностима из области терцијарног сектора и производног занатства.

На овом локалитету дефинисане су сервисне саобраћајнице са регулацијом од 15 м, а пословање ће се у даљој реализацији организовати на парцелама чија минимална величина се ограничава на 1250 м².

С обзиром на угаони положај на раскрсници два булевара препоручују се објекти репрезентативног изгледа, спратности П+2.

Паркирање возила решити на парцели и у регулацији интерних саобраћајница.

4.3.4. Верски објекти

На комплексу величине 0,9 ха на углу Булевара Слободана Јовановића и улице Радомира Раше Радујкова у току је изградња православног храма са планираним звоником, парохијским домом и станом за свештенике.

4.4. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Основну саобраћајну мрежу овог дела града чине: Футошки пут, Булевар кнеза Милоша, Булевар војводе Степе, Булевар Слободана Јовановића, Булевар Јована Дучића, улица Бате Бркића, будући булевар трасом Суботичке пруге и нова улица која ће повезивати продужетак Булевара војводе Степе са Булеваром Јована Дучића

Очекује се да ће на овом подручју живети око 42.000 становника, који ће у току дана обавити око 117.600 путовања (процењена мобилност становника је 2,8 путовања на дан), а у видовној расподели биће доминантно учешће механизованих путовања (око 82.320 или 70%), од чега око 49.392 путовања јавним превозом путника (60%) и око 32.928 путовања путничким аутомобилима (40%). Учешће пешачког саобраћаја биће око 35.280 путовања на дан (30%).

Овај простор је добро повезан линијама јавног градског превоза са осталим деловима града, који саобраћа Булеваром војводе Степе, Булеваром кнеза Милоша Футошким путем, Булеваром Јована Дучића, Булеваром Слободана Јовановића и улицом Радомира Раше Радујкова. У продужетку Булевара Јована Дучића, налази се терминус. Како се у друмском саобраћају тежи давању приоритета возилима јавног градског путничког

превоза, дуж Футошког пута, Булевара Јована Дучића и Булевара Војводе Степе резервисане су посебне траке за јавни превоз путника (аутобуски или шински).

Планира се: изградња будућег булевара трасом Суботичке пруге; повезивање улице Бате Бркића са Футошким путем; продужетак улице Партизанских база (повезивање улице Бате Бркића са Булеваром кнеза Милоша); нова улица на западном делу Бистрице која ће повезивати продужетак Булевара војводе Степе са Булеваром Јована Дучића и продужетак улица Анђе Ранковић и Милана Јешића Ибре. Планом се предвиђа могућност фазне изградње продужетка улице Бате Бркића.

На простору обухваћеном планом паркирање је реализовано на јавним блоковским паркиралиштима, у улицама (углавном паркирање управно на коловоз), и приватним гаражама које се налазе у појединим вишеспородичним објектима.

Постојећи капацитети мирујућег саобраћаја не задовољавају планиране потребе, због чега се планира изградња нових блоковских и уличних паркинга, с тим да је планом предвиђена и надоградња појединих блоковских паркиралишта (на графичком приказу дефинисана зона надоградње). Поред овога планира се изградња гараже у сутерену пословног објекта на углу улица Партизанских база и Стевана Христића.

Решењима стационарног саобраћаја планира се да се потребе за паркирањем реше у целини и у складу са нормативима, а одређени дефицит решаваће се тзв. двонаменским коришћењем – каква је примена у пракси уобичајена. То значи да ће одређени број запослених на овом простору паркирати возила на слободним местима са којих су становници својим аутомобилом отишли на посао у друге делове града.

На подручју Бистрице изграђене су две станице за снабдевањем горивом (на Булевару војводе Степе) које се планом задржавају, а у току је реализација још две на источном делу булевара.

Дуж будућег булевара трасом Суботичке пруге резервисан је коридор ширине 10 м у функцији одвијања ЛРТ-а (лаки метро). До момента реализације ЛРТ-а на овом коридору препоручује се озелењавање те површине травњацима.

Изграђене и планиране бициклистичке стазе омогућаваће корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања. Планом је предвиђена изградња обостраних бициклистичких стаза дуж будућег булевара трасом Суботичке пруге, продужетка улице Бате Бркића, Булевара војводе Степе и улице Радомира Раше Радујкова.

4.5. Мрежа комуналне инфраструктуре

4.5.1. Водопривредна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће водоводне мреже Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна водоводна мрежа изграђена на Булевару Јована Дучића и Булевару кнеза Милоша, профила

Ø 250 mm, на Булевару војводе Степе, профила Ø 200 mm, као и на Футошком путу где постоји доводник воде за Футог, профила Ø 200 mm и Ø 250 mm, планом се у потпуности задржава.

Секундарна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама, профила је Ø 100 mm и Ø 150 mm, и великим делом се планом задржава, осим дела мреже у насељу "Мали Сателит", која ће се постепено укидати у складу са реализацијом простора.

На планираном булевару дуж бивше трасе Суботичке пруге планира се изградња секундарног водовода профила Ø 150 mm, као и у деловима улица Милана Јакшића Ибре, Веселина Маслеше, на делу Булевара војводе Степе, у продужетку улице Бате Бркића као и попречним улицама које излазе на њу, профила Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Изградња водоводне мреже планира се и у свим новим улицама, профила Ø 100 mm и Ø 150 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

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

Примарна канализациона мрежа изграђена је на Булевару Слободана Јовановића, профила Ø 1500 mm, у улици Бате Бркића, профила Ø 1000 mm као и у делу улице Сељачких Буна, профила од Ø 500 mm до Ø 800 mm. Примарна мрежа оријентисана је на колектор на Булевару Јована Дучића, профила Ø 250/150 cm, и планом се у потпуности задржава.

Секундарна мрежа изграђена је у скоро свим постојећим улицама и планом се задржава.

На планираном булевару дуж бивше трасе Суботичке пруге планира се изградња примарне канализационе мреже профила Ø 1000 mm, као и секундарне профила Ø 500 mm.

Планира се изградња канализације у продужетку улице Бате Бркића, као и у попречним новопланираним улицама које излазе на њу. Планирани профили крећу се од Ø 300 mm до Ø 500 mm, и оријентисани су према постојећој примарној канализационој мрежи у улици Бате Бркића.

У улицама Веселина Маслеше, Милана Јакшића Ибре, на делу Булевара војводе Степе, као и у новопланираним улицама планира се изградња секундарне канализационе мреже.

Изградња канализационе мреже планира се у новопланираним улицама западно од планираног булевара дуж трасе бивше Суботичке пруге, профила од Ø 300 mm до Ø 500 mm.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода свих планираних садржаја.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 78,10 до 78,50 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,0 до 75,85 m н.в.

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

4.5.2. Енергетска инфраструктура

4.5.2.1. Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом Бистрице вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 5 - Детелинара", која се налази на североистоку подручја обухваћеног планом. Из ТС "Нови Сад 5" полазиће 20 kV мрежа до постојећих и планираних дистрибутивних ТС. Од ових дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити дванаест нових дистрибутивних трансформаторских станица, углавном у планираним блоковима вишепородичног становања. Поред планираних, могућа је изградња нових трафо-станица у оквиру пословних објеката, у оквиру пословно-стамбених објеката у зони општеградског центра на будућем Булевару на траси бивше Суботичке пруге, као и на парцелама потенцијалних инвеститора, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5x4.0 m). Постојећу ТС која улази у планирану регулацију саобраћајнице у улици Анђе Ранковић потребно је демонтирати и изместити на оближњу локацију.

Планирана 20 kV и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица како је планом одређено.

4.5.2.2. Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Бистрице ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система.

Основни објекат за снабдевање топлификационог система биће топлана (ТО) "Запад" из које ће полазити вреловодна мрежа до подручја обухваћеног планом. Са ове мреже биће изведени прикључци до топлотних подстаница у свим планираним објектима. Да би се то остварило потребно је повећати капацитете изградњом

нових котлова у ТО "Запад" чиме ће се дугорочно обезбедити квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих будућих садржаја на подручју Бистрице.

Део потрошача породичног становања западно од Булевара Слободана Јовановића и северно од Футошког пута ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, преко мерно-регулационе станице и дистрибутивне гасоводне мреже. Основни објекат за снабдевање гасом је ТО "Запад" из које полази гасовод средњег притиска дуж Булевара Слободана Јовановића до мерно-регулационе станице која се налази у оквиру Дома здравља. Не предвиђа се веће проширење гасоводне мреже.

Планирана електроенергетска, вреловодна и гасоводна мрежа је приказана на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:2500.

4.5.2.3. Телекомуникације

Посматрано подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Сателит I" преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се омогућило прикључење планираних садржаја у телекомуникациони систем, потребно је у појединим улицама изградити, односно реконструисати телефонску мрежу. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Број нових телефонских прикључака зависиће и од намене планираних садржаја на овом подручју.

У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

4.6. Уређење зелених и слободних површина

Постојеће квалитетно дрвеће потребно је задржати. На деловима где је прегуст склоп треба извршити проређивање, резивање поломљених и осушених грана, обликовање шибља и обнављање травњака.

Просторе где је лош приступ и осветљење, неуређени платои, дечија игралишта, одморишта и сл. кроз уређење треба учинити привлачнијим и приступачнијим. Новоформиране зелене површине са младом вегетацијом треба брижљиво неговати да би достигле свој биолошки оптимум.

За све нове блокове који су у изградњи планиране су зелене површине, дечија игралишта, пешачки платои, променаде, тргови, простори за рекреацију са неколико спортских терена и богато зеленило. При озелењавању треба користити квалитетну вегетацију.

Планирана поставка зеленила у оквиру нових стамбених блокова одликује се поставком краћих дрвореда уз пешачке стазе, а јужне и западне фасаде објеката заштитиће се од превелике осунчаности садњом високих и пирамидалних форми дрвећа. Делове према саобраћајницама и паркинзима одвојити поставком дрвећа у комбинцији са разним врстама шибља. У отвореним деловима блоковског простора намењена су места за окупљање и игру деце.

У старим блоковима предвиђеним за рушење (стари Сателит) треба сачувати квалитетна стабла и обезбедити их од будућег градилишта, а то се односи и на дрвореде и паркинг просторе.

Планирани простори за одређене намене (школе, привреда и др.) могу се привремено озеленити до привођења одређеној намени, а касније то зеленило уклопити у нова решења. На овај начин би се добио већи зелени фонд насеља, уместо запуштених и закоровљених ледина. Касније у етапама могуће је нека од ових стабала пресадити на просторе намењене за планско озелењавање (стамбени блок, паркинзи, дрвореди).

Све саобраћајнице треба да прати линија дрвореда који су постављени према садржају попречних профила. Улице са широким профилима треба да садрже двоструке двостране и троструке дрвореде од робусног дрвећа и зелене травнате траке. Уже улице треба да су озелењене дрвећем пирамидалних или кугластих форми. Постојеће дрвореде треба допунити на местима где су проређени, садницама исте врсте.

За постојеће паркинг просторе, такође важи допуна упражњених места садницама исте врсте, а нове паркинге треба покрити крошњама листопадног дрвећа на растојању 8-10 m (иза сваког четвртог паркинг места оставити простор за дрво).

Посебно уређење заслужује простор око храма који је још увек у изградњи. Овај простора треба да буде парковски уређен декоративним вредним стаблима и богатом партерном обрадом.

На целом простору насеља Бистрица постоји парк у блоковима бр. 16/8, 16/9 и 16/10. Унутрашњост блокова бр. 16/8,9,10 озелењени су као јединствена целина - парковска површина, и као таква се задржава (1,4 ha). По угледу на ово решење треба уредити и планиране парковске површине у блоковима број 16/2, 16/5 и 16/11 које су до данас остале недовољно уређене. Треба формирати двоструке дрвореде (променаде) који би повезали зеленило унутар блокова са новим групацијама дрвећа и отвореним ливадама за игру деце и одмор одраслих. При уређењу овог простора треба користити елементе партерне архитектуре и опреме за дечија игралишта. Овако озелењен простор требао би да се повеже дрворедима (променадом) са зеленилом планиране средње школе и дечије установе.

Планира се мања парковска површина у близини дома за старе, окружена стамбеним блоковима и широким саобраћајницама (1,42 ha). Озелењавање овде треба да се базира на правилном распореду декоративне високе вегетације, партерног уређења и парковског мобилијара. Уједно, ова површина чиниће везу дрвореда уз саобраћајнице и блоковског зеленила.

Планира се рекреациони парк северно од простора Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад" и дела расадника ЈКП "Градско зеленило". Овај парк треба да има савремени карактер и функцију пасивног и активног коришћења у свим годишњим добима и за све узрасте. Он није у границама простора који се уређује планом, али га свакако треба обухватити у укупном фонду планираног зеленила насеља Бистрица.

Заштитне појасеве у виду двоструких и троструких дрвореда треба подићи уз планирани Суботички булевар, а према блоковима бр. 16/17 и 16/18, намењеним

централним функцијама. Унутар ових садржаја зеленило ће бити распоређено у складу са уређењем слободних површина, тако да ће бити заступљени различити видови озелењавања (декоративно зеленило на травнатим површинама, озелењене жардињере, вертикално озелењавање и сл.).

На северном делу насеља уз Булевар Војводе Степе подигнут је зелени заштитни појас-дрворед у три реда, а са супротне стране планира се дупли дрворед уз објекте мале привреде-услугне и производне делатности.

У продужетку овог низа према истоку налази се трафостаница 110/20 kV. Зеленило је могуће подићи у ширини 30 m од саме оградe трансформаторске станице, као зелени заштитни појас са дрвећем различите спратности.

4.7. Локације за које се тражи даља разрада конкурсом или урбанистичким пројектом

На простору намењеном општеградском центру у блоку број 16/18 обавезна је провера решења урбани-

стичко-архитектонским конкурсом и израдом урбанистичког пројекта, а у блоку број 16/17 обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Услов за уређење јавних површина намењених за основне и средње школе и дечије установе, односно за изградњу објеката у тим комплексима је израда урбанистичког пројекта, уз поштовање предложених капацитета и важећих норматива.

Услов за уређење простора за рад и пословање у блоку број 16/12А је израда урбанистичког пројекта.

4.8. Средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта

У средњорочном периоду приоритетни су следећи радови на изградњи саобраћајница и јавне комуналне инфраструктуре у оквиру уређења грађевинског земљишта:

- Изградња саобраћајнице Бате Бркића, од Булевар Јована Дучића до Футошког пута.

Табела – Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				54.244.500
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	6.720	5.220	35.078.400
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m ²	2.100	3.045	6.394.500
1.3.	Бицикличке стазе	m ²	1.680	3.045	5.115.600
1.4.	Паркинзи	m ²	2.200	3.480	7.656.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				28.275.000
2.1.	Канализациони вод Ø 1000	m	500	43.500	21.750.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 150	m	1.000	6.525	6.525.000
3.	УКУПНО				82.519.500

Процена средстава урађена по ценама на дан 13. јануар 2006. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора, у складу са Законом.

5.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

5.1. Правила за изградњу објеката по планираним наменама

Простор Бистрице подељен је на следеће урбанистичке подцелине: вишепородично становање, породично становање, комплекси школа, предшколских установа, геронтолошког центра, спортских центара, општеград-

ских центара, радна зона, зелене површине и склоништа.

Преглед намене површина и изградње дат је према нумерацији блокова, која се, уз мање измене (нови блокови), заснива на подели према катастарској нумерацији блокова. У две месне заједнице има укупно 39 блокова (XV МЗ – 19 и XVI МЗ – 20).

5.1.1. Породично становање

Постојеће породично становање на парцели се задржава у блоковима бр. 15/20, 15/21, 15/22 и 15/23.

Задржавају се постојећи слободностојећи и двојни стамбени објекти, уз могућност замене, доградње, надоградње и реконструкције.

Степен заузетости парцеле је 50%, индекс изграђености до 1,5, а спратност од П до П+1+Пк. Грађевинска линија код нових објеката је 0-5 m удаљена од регулационе.

Могућа је изградња пословног садржаја (у оквиру дефинисаног степена заузетости парцеле) до 30% површине објекта, као и чисто пословних објеката.

5.1.2. Вишепородично становање

Највећу површину грађевинског рејона заузима вишепородично становање и оно је у највећој мери изграђено. Изградња се одвијала у последњих 50-ак година, тако да се поједине урбанистичке целине издвајају и по времену настанка и по начину просторне организације.

А) Најстарији делови Новог насеља налазе се у XV Месној заједници у блоковима и деловима блокова бр. 2, 20, 24, 25, 26, 27 и 28. Они представљају завршене стамбене целине. На већини објеката је већ извршена доградња (једног спрата) према урбанистичкој документацији или је реализација у току.

Планира се надоградња следећих објеката:

- у блоку број 15/2 објекат на парцели број 8370, улица Милоја Чиплића број 2 (постојеће спратности П+2 и Су+П+2). На деловима објекта спратности П+2 планира се надоградња једне пуне етажне и поткровља, а на деловима спратности Су+П+2, надоградња једне пуне етажне, тако да се формира јединствен плитки коси кров. На деловима надограђеног трећег спрата (на делу објекта постојеће спратности П+2) у угловима и на средишњем корпусу објекта формирати терасе. Планирана спратност је П+3+Пк и Су+П+3 (Режим Н2).
- у блоку број 15/2 (улица Стевана Момчиловића број 4 – парцела број 8368) надоградња пуне етажне покривене косим кровом са нагибом кровних равни око 30° (намена простора који формирају кровне равни је тавански простор). Планирана спратност П+5+Т (Режим Н₁).
- у блоку број 15/26 (улица Антуна Урбана бр. 3, 7, 11 и 15, постојеће спратности Су+П+1 и П+2), на деловима објекта постојеће спратности Су+П+1 изградити једну етажу и поткровље. На деловима објекта постојеће спратности П+2 изградити једну етажу покривену плитким косим кровом, тако да се изравнају кровне равни објеката планиране спратности Су+П+2+Пк до П+3. На деловима надограђеног другог спрата (на делу објекта постојеће спратности Су+П+1) у угловима и средишњем корпусу објекта формирати терасе. (Режим Н₂).
- у блоку број 15/25 (Футошки пут бр. 20, 28, 32, 36 и 38, постојеће спратности Су+П+2 и П+2), планира се на деловима објекта спратности П+2 надоградња једне пуне етажне и поткровља, а на деловима спратности Су+П+2, надоградња једне пуне етажне, тако да се формира јединствен плитки коси кров. На деловима надограђеног трећег спрата (на делу објекта постојеће спратности П+2) у угловима и на средишњем корпусу објекта формирати терасе. Планирана спратност је П+3+Пк и Су+П+3 (Режим Н2).

За све планиране надоградње, приликом обликовања надограђеног дела, поштовати постојеће обликовање објекта (распоред отвора на фасади, распоред унутрашњих простора и примењени материјали).

Постојеће заједничке просторије потребно је укомпоновати у интегралну целину са новоизграђеним делом.

Обавезује се инвеститор да приликом формирања нових стамбених јединица поштује и прати постојеће канализационе и остале вертикале у објекту.

Објекат на Футошком путу број 40а је по својој намени стамбено-пословни, спратности П+1+М (пословање у приземној етажи, становање на првом спрату и на две независне етажне изведене у мансарди).

Б) Ново насеље I и II грађено од 1975. до 1990. године у блоковима XVI Месне заједнице бр. 2, 4, 5, 6, 8, 9, 10 и XV Месне заједнице бр. 11 и 12. Побројани блокови представљају завршене стамбене целине и у њима се не могу градити или дограђивати нови простори. Ови простори представљају вредне урбанистичко-архитектонске целине, које се морају сачувати. Задржава се постојећа спратност од П+4+Пк до П+6+Пк у блоковима бр. 2, 4, 6, 8, 9 и 10 у XVI Месној заједници, као и спратност од П+8 до П+14 у блоковима бр. 16/5, 15/11 и 15/12.

Аутентични облици великог дела објеката у овим блоковима нарушени су последњих 15-ак година нелегалним интервенцијама корисника на крововима (адапација тавана у стамбени простор), затварањем тераса – у приземљима и по вишим етажама, доградњом нових стамбених простора у нишама хоризонталних габарита објеката заузимањем заједничке блоковске површине и сл.

Планирана могућност адаптације тавана у стамбени простор се условљава ненарушавањем изгледа објекта.

В) Стамбени објекти, грађени као III етапа Новог насеља, дуж северне стране улице Сељачких буна, у блоковима бр. 16/1 и 16/11, задржавају се у постојећем стању, без могућности градње или дограђивања нових простора.

Изузетак је планирана могућност да се на свим објектима (облика слова П) у ова два блока, на угловима где се спајају ламеле, попуни постојећа ниша квадратног облика (режим Н₃) и приближних димензија 4 m x 4m, и тако добијени простор припоји суседним постојећим становима по етажама. Искључује се могућност формирања посебних, самосталних јединица. Попуна се може извршити само до равни постојећих фасадних зидова.

Услов за реализацију је издвајање дела парцеле јавне заједничке блоковске површине и припремање парцели објекта са којим ће се новоформирани простор функционално повезати. Обе ламеле које својим бочним зидовима формирају предметни простор, имају равноправан третман (нема приоритета код реализације), а новоформирани простори по свим етажама функционално се вежу само на једну од опредељених ламела.

Изградњом се не сме угрозити суседна ламела.

Објекти су спратности П+2 и П+3.

Г) Стамбени објекти у блоковима бр. 15/7 и 15/13, грађени по ободу постојећег породичног становања, задржавају се без могућности промене (доградње и надоградње), изузев објекта у улици Светозара Ђоровића број 37 (парцела број 7790/2) који ће се заменити стамбеним објектом – крилом у наставку постојећег стамбеног објекта у улици Партизанских база бр. 9-11,

спратности П+3+Пк. Планирано крило је потребно обликовно ускладити са постојећим објектом на који се наставља. Зона изградње дата је на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Постојећи објекти у блоковима бр. 15/7 и 15/3 су спратности од П+3+Пк до П+5+Пк.

У блоку број 15/7 на углу улица Партизанских база и Стевана Христића (парцела број 8027/20) планирана је изградња стамбено-пословног објекта са гаражом. Планирана спратност у делу стамбено-пословне намене је од П+3(4) до П+4(5), са угаоним акцентом П+8, а у делу планиране гараже П. Кровови су равни или коси, малог нагиба, скривени иза атике.

Д) Стамбени блокови бр. 16/13, 16/14 и 16/15, грађени као IV етапа Новог насеља између 1980. и 1995. године представљају завршену стамбену целину (изузимајући неуређене просторе за ванстамбене садржаје). Спратност објеката је од П+3 до П+7+Пк (кула у средишту блока број 16/14).

Ђ) Стамбени блок број 15/14, најмлађи међу завршеним стамбеним целинама, изграђен је објектима спратности од П+3+Пк до П+6+Пк. Осим изграђених објеката и саобраћајне и комуналне инфраструктуре, потребно је уредити заједничке блокковске површине.

Е) Изградња V етапе Новог насеља у блоковима бр. 16/3 и 16/20 је још увек у току. Осим објеката чија је реализација у току (један стамбени полуотворени блок уз улицу Момчила Тапавице и три куле у унутрашњости блока) планира се изградња још једног полуотвореног блока спратности П+3+Пк, и седам кула исте спратности.

Објекти су слободностојећи на парцелама чији се облик и величина поклапа са хоризонталним габаритом објекта. Поткровна етажа се формира са надзитком висине 1,6 m. Нагиби кровних равни су око 30°.

Планирани полуотворени стамбени блок на углу улица Момчила Тапавице и Сомборске рампе, могуће је реализовати фазно, уз услов да се уради пројектно решење за објекат у целини.

Планирана зона и фазе изградње објеката дате су на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Полуотворени стамбени блок у улици Момчила Тапавице (парцела број 731/5) чија реализација је у току, спратности је П+4+Пк. Поткровна етажа је планирана без надзита и без могућности постављања вертикалних отвора (условљавају се лежећи кровни прозори). Нагиби кровних равни су око 30°.

Ж) Планирана је реконструкција породичних стамбених зграда на локалитету "Мали Сателит" уз продужетак улице Бате Бркића у блоковима бр. 15/2, 15/4, 15/10 и 15/25.

Реконструкција подразумева рушење постојећих породичних стамбених зграда на парцели, просецање продужетка улице Бате Бркића, спајање делова улице Анђе Ранковић, и изградњу шест (6) вишепородичних полуотворених стамбених блокова спратности П+4+Пк. По ободима блокова су планирани паркинзи, а унутар њих дечија игралишта и зелене површине.

У приземљима објеката се препоручују пословни простори дуж планираног просецања продужетка улице Бате Бркића и улице Анђе Ранковић.

Објекти су слободностојећи, на парцелама чији се облик и величина поклапа са хоризонталним габаритом објекта.

Поткровну етажу је могуће обликовати као косу кровну конструкцију, са вертикалним надзитком или као пуну етажу мањег хоризонталног габарита, повучену у односу на ободне грађевинске линије, и покривену косим кровом.

С обзиром на величину стамбених блокова могућа је њихова фазна реализација, уз услов да се уради јединствено пројектно решење за објекат у целини.

Планирана зона и фазе изградње објеката дефинисане су на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

З) Реконструкцијом делова блокова бр. 15/24 и 15/25 планира се, на деловима постојећег породичног становања, изградња два вишепородична стамбена објекта, са мањим пословним анексима. Објекти су спратности П+3+Пк (у блоку број 15/24) и П+4+Пк (у блоку број 15/25), а пословни анекси П.

И) У блоку број 15/28, уз Булевар кнеза Милоша планира се изградња једног стамбеног или пословног објекта, као наставак низа од шест постојећих стамбених објеката, спратности П+4+Пк (са надзитком висине 1,6 m). У склопу објекта се препоручује изградња гаража према унутрашњости блока, с обзиром да је услов за реализацију рушење блока гаража.

Ј) За све постојеће објекте вишепородичног становања планира се могућност:

- адаптације тавана у стамбени простор, уз услов да се не нарушава изглед објекта (осветлење решавати отворима у постојећој кровној равни);
- измене структуре станова, уз ограничење да се подела станова може вршити само на онима чија је површина већа од 80 m², а да новоформиране стамбене јединице не могу имати мање од 24 m² нето, и уз услов да је то технички изводљиво;
- промене намене приземља из стамбене у нестамбену (пословну); изузима се могућност промене намене гараже;
- промене намене заједничких просторија; изузимају се пасажии који се не могу затварати;
- у постојећим објектима је могућа промена намене пословног простора у стамбени под условом да се приступ стамбеној јединици обезбеди из заједничког степенишног простора и да величина стамбене јединице буде минимално 24 m² (нето). У функционалном смислу условљава се да организација стамбене јединице и њено прикључење на постојеће кућне инсталације не ремети функционисање постојећих делова објекта. Обликовање ускладити са постојећим стамбеним деловима објекта (величина, распоред и положај отвора на фасади и врсте материјала), и обавезно је на пројектно решење прибавити сагласност аутора објекта или струковне организације, и

- затварање балкона, лођа и тераса, уз услов да се на пројектно решење прибави сагласност пројектанта објекта или струковне организације;
- терасе (предбашта) станова у приземљу се не могу наткривати и затварати.

Планира се да се парцелама под објектима припоје површине под предбаштама, рампама и степеништима, дакле, свим деловима који су у функцији објекта, а који у постојећем стању припадају парцелама заједничких блоковских површина. Побројане површине пре припајања обавезно снимити.

Нове парцеле испод објеката формираће се након снимања постојећег стања.

К) Општа правила за изградњу планираних објеката:

- на графичким приказима дефинисана је зона изградње вишепородичних стамбених објеката спратности од П+3+Пк до П+6+Пк. Коначним дефинисањем габарита могућа су одступања до максимум 10%;
- могуће фазе изградње дефинисаће се урбанистичким пројектом, а на графичком приказу број 3 је препоручен њихов положај у оквиру планираног објекта;
- висина објеката дефинисана је бројем надземних етажа;
- објекти се постављају на постојећу или планирану регулациону линију која је истовремено и грађевинска, осим у случајевима који су назначени на графичком приказу плана;
- просечна површина стана је минимум 50 m² нето (тежи се остварењу просечне површине стана од 60 m² нето);
- минимална површина стана је 24,0 m² нето;
- код затворених и полуотворених блокова мора се обезбедити приступ у унутрашњост блока (заједничке блоковске површине) пасажом ;
- у поткровној етажи нових објеката може постојати само једна етажа;
- објекте пројектовати са косим кровом нагиба до 30° (нису дозвољени равни и мансардни кровови).

5.1.3. Основне школе

Две планиране основне школе се налазе у блоковима бр. 16/3 и 16/16.

Спратност објеката је до П+1. Степен заузетости је 30%, индекс изграђености је 0,6.

Оријентација учионица је према југу, југоистоку и истоку. На комплексу је потребно, уз физкултурну салу уредити и спортске терене (оријентисани правцем дуж стране север – југ).

Улази у школу су са севера (блок број 16/16) и са југа (блок број 16/3).

Планира се оградња комплекса транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта за изградњу објекта и уређење нових комплекса.

Од две постојеће основне школе, са припадајућим комплексима, у блоковима бр. 15/27 и 16/7 у потпуности

се задржава (без могућности доградње или надоградње) школа у блоку број 16/7, а планира се доградња основне школе "Милош Црњански" у блоку број 15/27 до 30% изграђености комплекса.

5.1.4. Средње школе

Два комплекса средњих школа планирана су у блоковима бр. 16/2А и 16/16.

Спратност објеката је до П+2. Степен заузетости је 30%, а индекс изграђености 0,9.

Прилази објекту су са севера (блок број 16/2А) и са запада (блок број 16/16).

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

5.1.5. Предшколске установе

Постојеће предшколске установе се задржавају у постојећем стању у блоковима бр. 16/7 и 16/16. Објекат предшколске установе у блоку бр. 15/25 је могуће надоградити за још једну етажу (степен заузетости 21%, индекс изграђености 0,4), као и објекат установе у блоку број 15/3 (степен заузетости 12%, индекс изграђености 0,25), на постојећим комплексима. Након проширења комплекса установе у блоку бр. 15/3, које је планирано у оквиру реконструкције насеља "Мали Сателит", повећање капацитета ове установе могуће је реализовати и доградњом (степен заузетости 30%, индекс изграђености 0,6).

Две планиране предшколске установе се налазе у блоковима бр. 16/2А и 16/3. Услов за њихову реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Планирана спратност објеката је до максималних П+1. Степен заузетости парцеле је 30%, а индекс изграђености 0,6.

Препоручује се да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку.

Комплекси установка се оградњају транспарентним оградама у комбинацији са зеленилом.

Минимално 30% парцеле се мора озеленити.

5.1.6. Објекти здравства

Постојећи објекат Дома здравља са апотеком се задржава у потпуности без измене. Са површином од 3.622 m² задовољава потребе становника на Бистрици (норматив је 100 m² површине здравственог објекта на 1000 становника).

5.1.7. Објекти културе

Планирани друштвени домови лоцирани су у:

- блоку број 15/4 - приземни анекс уз планирани стамбени објекат, оријентационе површине 450 m² (библиотека, читаоница, сала за скупове, изложбени простор, пратећи административни простор, седишта културно-уметничких секција, клуб за старе);
- садржаји културе су обавезан садржај планираног општеградског центра у блоковима бр. 16/17 и

16/18 (друштвени дом, позориште, биоскоп, музеј, галерија). Планом се предвиђа да се за уређење овог простора распише урбанистичко-архитектонски конкурс.

5.1.8. Полицијска станица

Планирана спратност објекта је П+1.

Степен заузетости парцеле је до 50%, индекс изградњености 1. Препоручује се плитак кос кров скривен иза атике.

Ограђивање комплекса извршити транспарентном оградом у комбинацији са зеленилом.

Јавни (пешачки) приступ објекту је из улице Бате Бркића, а службени (колски и пешачки) из улице Партизанских база.

5.1.9. Објекти социјалне заштите – заштита старих лица

Геронтолошки центар, са клубом за старе се задржава у постојећем стању. Геронтолошки центар задовољава потребе становника Бистрице, а планирана три (3) клуба за старе се могу отворати у приземљима стамбених објеката и у оквиру планираних друштвених домова.

5.1.10. Спорт и рекреација

Уређење и грађење спортског центра у блоку број 15/1 ће се одвијати према условима дефинисаним "Урбанистичким пројектом спортског центра "Бистрица" у Новом Саду" ("Службени лист града Новог Сада", бр. 5/2002 и 12/2003).

Реализација спортског центра у блоку број 16/3 је започета.

У оквиру уређења заједничких блоковских површина у блоковима вишепородичног становања планирају се мањи спортски терени (одбојка, кошарка), дечија игралишта, простори за седење и рекреацију и сл. Њихова реализација је део уређења заједничке блоковске површине, односно, реализација није условљена издвајањем дела заједничке блоковске површине и формирањем засебне парцеле. Изузимају се централне подужне површине (у правцу исток – запад) у блоковима бр. 16/2, 16/8, 16/9 и 16/10, које ће се уредити као парковске површине са шетним стазама за пешаке. Ради обезбеђења континуитета пешачког тока у блоковима бр. 16/2А и 16/16 који су намењени образовању планирају се попречни пешачки пролази попут постојећег у блоку број 16/7.

5.1.11. Општеградски центри

5.1.11.1. Општеградски линијски центри

Постојећи садржаји општеградских центара у самосталним пословним објектима или у приземљима и анексима стамбених објеката, задржавају се дуж Булевара Јована Дучића, Булевара Слободана Јовановића, улица Бате Бркића, Радомира Раше Радујкова и Милеве Марић, Булевара кнеза Милоша и дуж Футошког пута.

На свим етажама постојећих стамбених објеката дозвољава се промена намене становања у пословање (гараже се изузимају).

Планирани садржаји ове намене су лоцирани у приземљима планираних вишепородичних стамбених објеката у блоковима бр. 15/4, 15/2, 15/10, 15/25, 15/24 и 15/20 и у приземним анексима уз стамбене објекте дуж Футошког пута у блоковима бр. 15/24 и 15/25. Зоне изградње приземних анекса дате су у графичком приказу "План поделе на јавно и остало земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Планирани објекат у блоку број 16/5 је пословне намене, спратности Су+П+2, са делом објекта спратности Су+П+4 и гаражом у сутерену објекта. Улаз у гаражу је предвиђен са отвореног паркинга који се налази источно од објекта. Препоручује се плитак кос кров скривен иза атике. У обликовном погледу објекат треба да преставља осмишљено и вредно остварење, модерног израза.

Препоручује се да се садржаји општеградског центра организују у деловима приземља планираних објеката уз главне саобраћајнице (улице Бате Бркића, Анђе Ранковић, Браће Дроњак, Стевана Христића, Антуна Урбана).

У блоку број 15/3 планира се у оквиру реконструкције насеља "Мали Сателит" изградња пијаце, са приземним објектом површине око 600 m². У регулацијама ободних саобраћајница планиран је мирујући саобраћај за потребе снабдевача и потрошача (минимално 113 паркинг места).

5.1.11.2. Општеградски центар у блоковима бр. 16/17 и 16/18

У блоку број **16/18** објекти се постављају на грађевинску линију која се поклапа са регулационом линијом планираног булевара трасом Суботичке пруге (према коме им је главна оријентација) и улице Радомира Раше Радујкова. На северозападу се грађевинска линија поклапа са регулационом линијом режијске саобраћајнице паралелне са Булеваром војводе Степе.

Планирана спратност објеката је од П+4+Пк до П+6+Пк, са могућим висинским акцентима од П+18 до П+20.

Дозвољени степен заузетости је 50% унутар зоне изградње.

Посебну пажњу обратити на обликовање објеката, с обзиром на положај уз саобраћајницу високог ранга. Архитектонска обрада треба да потенцира значај објеката и њихов доминантан положај у простору. Препоручује се архитектонско обликовање репрезентативног карактера.

Објекте је могуће пројектовати са приземним етажама, са повећаном спратном висином (око 6 m) која омогућава формирање галерије, уз услов да линија галерије буде увучена од равни фасаде и да се не пројектује као засебна етажа већ као саставни, горњи део приземља.

Препоручују се равни или коси кровови малог нагиба (скривени иза атике).

Објекте изводити од трајних, квалитетних и савремених материјала, у складу са духом данашњег времена и примерено локацији на новом градском булевару. У складу с одређењем из Генералног плана, условљава се да фасаде објеката буду у светлим тоновима.

Начином уређења приступа објектима следи њихов репрезентативан карактер, са богатом партерном обрадом, пажљивим избором и размештајем зеленила и водених површина.

Стационарни саобраћај је обавезно решити блоковским паркиралиштима или гаражама, поред планираних паркиралишта у регулацијама улице.

Обавезно је спровођење урбанистичко-архитектонског конкурса и израда урбанистичког пројекта.

У оквиру блока број **16/17** планира се изградња стамбено-пословних објеката постављених по ободу блокова. Грађевинске линије се поклапају са регулационим.

Планирана спратност објеката је По+ П+4+Пк.

Стамбено-пословни објекти обавезно морају имати пословање у деловима приземља уз саобраћајнице, а препоручује се становање у деловима приземља оријентисаним према унутрашњости блокова ("дворишна" страна). У оквиру приземне етажне не могу се формирати галерије. За спратни део објекта је правило да дубина објекта, односно, ширина хоризонталног габарита буде око 14 m, до 16 m максимално.

Ширину хоризонталног габарита пословног дела објекта (приземље) могуће је планирати већу од стамбеног који би се у том случају повукао према унутрашњости блока.

Планиране објекте је могуће изводити фазно.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000 предложене су фазе изградње. Свака од њих мора имати свој пасаж ради прилаза унутрашњости блока, а њихов тачан положај ће се дефинисати кроз идејни пројекат.

С обзиром да се ради о блоковима већих димензија, дугачких фасада, објекте је потребно архитектонским обликовањем и обрадом фасада одвојити у више целина, избором и наглашавањем архитектонских елемената спречити монотонију једнообразних фасада и омогућити идентификацију појединих делова блокова. Препоручује се диференцијација делова блока и по висини (различита спратност).

У источном делу блока број 16/17, уз подужну саобраћајницу, не искључује се изградња пословних објеката (без становања).

Стационарни саобраћај је обавезно решити у оквиру блока, у подрумској етажи објекта. Паркиралиштима у регулацији улица решено је око 45% потребних паркинг места.

Унутрашње делове блокова, као заједничку блоковску површину, партерно адекватно обрадити и опремити.

Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

5.1.12. Простор за рад и пословање

Услов за реализацију локалитета мале привреде у блоку број 16/12А, уз раскрсицу градске магистрале и

Булевара војводе Степе је израда урбанистичког пројекта.

Минимална величина парцеле је 1250 m², а максимална се не ограничава.

Сервисне саобраћајнице су дефинисане тако да се на целом простору могу формирати парцеле минималне површине из претходног става.

С обзиром да североисточни део локалитета припада другој катастарској општини (КО Нови Сад IV), приликом формирања парцела мора се поштовати постојећа граница катастарских општина. У случају потребе за другачијом организацијом простора потребно је извршити корекцију границе катастарских општина.

Спратност објеката је до П+2 (уз Суботички булевар и Булевар војводе Степе обавезно).

Степен заузетости је 40%, а индекс изграђености 0,8.

Грађевинска линија уз режиске саобраћајнице повучена је за 3-5 m у односу на регулациону.

Максимална висина пода приземља у односу на коту нивелете је до 60 cm.

Архитектонско обликовање је репрезентативног карактера и модерног архитектонског израза.

5.1.13. Верски објекти

У блоку број 15/14 у току је изградња православног храма са звоником и објектима парохијског дома и стана за свештеника.

Будући да је храм по својој локацији (на раскрсници двеју главних саобраћајница) и окружењу (које карактерише изградња слободностојећих објеката – блокова на заједничкој блоковској површини) градског карактера, препоручује се да се порта храма не ограђује, већ уреди као површина за јавно коришћење у облику пјачете, са адекватним озелењавањем и партерним уређењем. Међутим, уколико се искаже потреба, оставља се могућност да се, у складу са традиционалним одређењима, порта огради. У том случају се условљава транспарентан облик ограде у комбинацији са зеленилом, а искључују масивне пуне ограде (зидане, бетонске и сл.).

5.2. 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 утврђују се ради легализације бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, који су завршени до 13. маја 2003. године, ако 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

објекта изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе;

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

Овим посебним привилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.) која се односе на: план парцелације, проценат заузетости парцеле, планирану спратност објекта и друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

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

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 50% у односу на планом предвиђени проценат, 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 планом предвиђену спратност.

Када су радови изведени, односно, делови објекта изграђени уз постојеће стамбене зграде бесправним

заузимањем заједничке блоковске површине (дограђене терасе уз станове у приземљима, дограђене терасе или затворени простори по вертикали објекта – у приземљима и на деловима или свим горњим етажама) прихватиће се они изведени радови који се по својој намени, архитектонском обликовању и изведби у складу с техничким прописима и стандардима, могу уклопити у постојеће стање непосредног окружења и да при томе не ремете његово нормално функционисање. Уколико тако изведени радови испуњавају наведене критеријуме, условљава се спровођење поступка издвајања дела парцеле заједничке блоковске површине и припајање парцели објекта.

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

5.3. Биланс површина и капацитети

У табеларном приказу дат је преглед блокова на Бистрици и бруто и нето површине, број становника, густине насељености – бруто и нето, број станова, површина станова, просечна површина стана, степен изграђености и преглед ванстамбених садржаја са припадајућим површинама комплекса.

Табела ПОДАЦИ ПО БЛОКОВИМА

Блок	Површина (ha)			Број становника			Станови			Површ. под обј. m ²	Степен изградњености	Ванстамбени садржаји				
	бруто	нето		укупно	ст/ha		број	површ. m ²	прос. стан m ²			m ² /ст	намена	површ. (ha)		
		укупно	станови		ванстамб.	нето									бруто	
16/1	8,16	5,03	4,00	1,03	786	197	96	280	15.970	57,0	20,3	6.655	13,2	Геронтолошки центар	1,03	
16/2	9,43	8,25	8,25	-	3.282	397	348	1.006	55.649	55,3	17,0	17.652	21,4	Парковске површине		
16/2a	2,83	1,96	-	1,96	-	-	-	-	-	-	-	5.500	28,1	Дечија установа Средња школа	0,77 1,19	
16/3	12,82	11,10	8,62	2,48	3.783	438	295	1.486	72.331	48,7	19,1	29.399	26,5	Основна школа Дечија установа Спорт и рекреација	1,08 0,50 0,90	
16/4	5,20	3,53	3,53	-	1.115	315	214	341	19.443	57,0	17,4	6.024	17,1			
16/5	5,48	3,82	3,30	0,52	2.098	635	382	623	37.099	59,5	17,7	7.703	20,2	Парк са пословним објектом	0,52	
16/6	5,83	4,15	4,15	-	1.495	360	256	417	25.472	61,1	17,0	5.818	14,0			
16/7	2,89	2,41	-	2,41	-	-	-	-	-	-	-	7.535	31,3	Основна школа Дечија установа	1,58 0,83	
16/8	2,80	2,06	2,06	-	790	383	282	244	15.286	62,6	19,3	7.000	34,0	Парковске површине		
16/9	2,80	2,06	2,06	-	810	393	289	244	15.440	63,3	19,1	6.969	33,8	Парковске површине		
16/10	3,89	2,89	2,89	-	899	311	231	262	16.134	61,6	17,9	6.138	21,2	Парковске површине		
16/11	11,56	7,34	5,68	1,66	1.030	140	89	378	21.443	56,7	20,8	8.867	12,1	Парк Бензинска пумпа	1,30 0,36	
16/12a	5,16	3,84	-	3,84	-	-	-	-	-	-	-	-	19,0	Трафостаница Мала привреда Заштитно зеленило Бензинска пумпа	0,75 2,16 0,73 0,20	
16/13	7,18	3,12	3,12	-	1.411	452	180	546	28.841	52,8	20,4	10.986	35,2			
16/14	6,08	4,70	4,70	-	2.204	469	362	819	43.486	53,1	19,7	16.997	36,2			
16/15	2,70	1,64	1,64	-	882	537	326	381	18.956	49,8	21,5	4.139	25,2			
16/16	4,90	3,88	-	3,88	-	-	-	-	-	-	-	11.220	28,9	Основна школа Дечија установа Средња школа	1,36 0,77 1,75	
16/17	6,89	5,32	5,12	0,20	3.547	666	514	1.267	76.100	60,0	21,45	21.100	41,0	Бензинска пумпа	0,20	
16/18	12,30	5,92	-	5,92	-	-	-	-	-	-	-	28.000	50,0	Опшградски центар	5,92	
16/20	5,54	4,75	4,75	-	1.455	306	262	613	31.010	50,6	21,3	12.800	26,9			
16	124,44	87,77	63,87	23,90	25.587	401	205	8.907	492.660	55,3	18,88	171.477	19,5			23,90

Блок	Површина (ha)			Број становника			Станови			Површ. под обј. m ²	Степен изграђености	Ванстамбени садржаји			
	брUTO	нето		укупно	ст/ha		број	површ. m ²	прос. стан m ²			m ² /ст	намена	површ. (ha)	
		укупно	становане		ванстамб.	нето									брUTO
15/1	6,57	4,62	-	-	-	-	-	-	-	-	15.685	34,0	Спортски центар	4,62	
15/2	3,19	2,35	-	1.099	468	344	413	19.299	46,7	17,6	5.711	24,3			
15/3	1,85	1,12	-	-	-	-	-	-	-	-	2.400	19,4	Дечија установа Пијаца	0,75 0,37	
15/4	1,63	0,97	0,64	345	356	212	123	7.382	60,0	21,4	2.982	30,7	Пошта, банка, дом културе	0,33	
15/7	3,75	3,01	2,61	1.456	557	388	579	27.315	47,1	18,8	11.075	36,7	Гаража са пословањем	0,40	
15/10	2,81	2,06	2,06	1.147	556	408	409	24.583	60,0	21,4	6.710	32,6			
15/11	1,95	1,25	1,15	710	617	364	226	12.701	56,2	17,9	2.511	20,0	Дом културе	0,10	
15/12	6,22	4,42	4,42	1.818	411	292	687	34.446	50,1	18,9	8.005	18,1			
15/13	4,35	3,12	2,54	1.254	493	288	448	27.000	60,2	21,5	8.720	27,9	Дом здравља	0,58	
15/14	8,83	6,90	6,00	1.706	284	193	820	42.411	51,7	24,9	21.268	30,8	Црква	0,90	
15/20	3,17	2,31	2,31	579	250	182	240	12.428	51,8	21,2	6.517	28,2			
15/21	1,28	1,11	1,11	100	91	78	32	1.800	56,3	18,0	2.873	25,9			
15/22	1,71	1,51	1,51	130	86	76	50	2.925	59,0	22,5	3.443	23,7			
15/23	0,86	0,70	0,70	53	76	62	17	1.411	83,0	26,6	2.153	30,8			
15/24	1,62	0,85	0,85	502	591	309	179	10.743	60,0	21,4	3.102	36,5			
15/25	8,21	5,80	5,18	3.046	525	371	1.197	52.626	44,0	17,3	18.412	31,7	Дечија установа	0,62	
15/26	7,36	5,19	5,19	2.086	401	283	797	30.565	38,4	14,7	10.799	20,9			
15/27	2,73	2,35	0,35	150	428	55	64	2.355	36,8	15,7	1.597	7,0	Основна школа Зеленило и саобраћај	1,46 0,54	
15/28	2,83	2,20	2,20	1.085	493	383	384	15.097	39,3	13,9	4.903	22,3			
15	71,10	51,84	41,17	17.266	419	242	6.665	325.087	48,8	18,8	138.866	26,7			10,67
Укупно	195,54	139,61	105,04	42.853	407	219	15.572	817.747	52,5	19,1	310.343	22,2			34,57

5.4. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 77.80 до 80.50 m и генерално, са падом од југа према северу. У делу планиране саобраћајнице дуж Сомборске пруге пад је 0.2% од севера ка југу. Неизграђен простор између пруге и комплекса зграда има коту терена од 77.80 до 79.50 m. У неизграђеним деловима комплекса, саобраћајнице су планиране са подужним падовима око 0.2%, док је нивелационо решење у изграђеном делу комплекса рађено према постојећим саобраћајницама. У оквиру слободних површина могуће је денивелисање и прилагођавање постојећем терену.

Нивелете заштитних тротоара нових објеката ускладити са постојећим тереном и нивелетама постојећих и планираних саобраћајница.

Планом нивелације дати су следећи елементи;

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница, и
- нагиб нивелете.

5.5. Правила за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта или гараже обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

У прилозима су дати попречни профили улица у којима су дефинисани геометријски елементи саобраћајних површина.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5m. Уже су само понеке унутарблоковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 m. На укрштању саобраћајница где саобраћају возила јавног градског путничког превоза минималан радијус је 8 m, а препоручује се од 12 m до 16 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 m до 2,50 m, а дужина од 4,60 m (са препустом и препоручује се због уштеде простора) до 5,0 m. Димензије једног паркинг места за подужно паркирање је 5,5 x 2m. На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга (иако нису учртани у графичким приказима и профилима улица).

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу предвиђа се једним колским пролазом по катастарској парцели. Приватни колски пролази морају бити минималне ширине 2,5 m, а колски пролази кроз објекте (пасажи) морају бити минималне ширине 3,5 m и висине 4m.

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута, и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама.

У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде и то да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Приликом израде пројеката за нове паркинге, обавезно сачувати постојеће дрвеће, осим ако је њихово уклањање крајње неопходно.

5.5.1. Правила за изградњу паркинг гаража

Приликом израде пројекта гаража за путничке аутомобиле обавезно применити Правилник о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005).

5.6. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.6.1. Услови прикључења на инсталације водовода и канализације

5.6.1.1. Услови прикључења на водну инфраструктуру

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- водомерни шахт планира се на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије или у оквиру објекта.

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

5.6.1.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

Услови су следећи:

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

- прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

5.6.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. У случају прикључења на подземну мрежу, ако је објекат повучен унутар регулационе линије могуће је у огради поставити самостојећи разводни ормар, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Пословни објекти

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

Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Положај прикључног ормара прилагодити тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

5.6.3. Услови прикључења на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног прикључка од постојећег или планираног вреловода до подстанице на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана".

Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибу-

тивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај КМРС (кућни мерно-регулациони сет-станица) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.6.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта.

6.0. ЗАШТИТА ГРАДИТЕЉСКОГ НАСЛЕЂА

Унутар границе плана нема објеката под претходном заштитом.

Према подацима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на овом простору се налази познато археолошко налазиште, средњовековно насеље које се у историјским изворима помиње под именом Доње Сајлово, и гробље које је припадало том насељу. Обавеза је инвеститора који граде на овом простору да обезбеде средства за заштиту, чување, публикавање и излагање добра које се открије приликом изградње инвестиционог објекта. То се првенствено односи на простор који је намењен изградњи предшколске установе у блоку број 16/3 који се налази на подручју археолошког налазишта, а према подацима из Еколошког атласа (прегледна карта бр. 27 Археолошки локалитети) израђеног за потребе израде Измена и допуна Генералног урбанистичког плана Новог Сада до 2005. године.

Археолошки локалитети се налазе на простору Новог насеља V (блокови бр. 16/3 и 16/20) и уцртани су на графичком приказу "План намене површина са саобраћајним решењем, регулацијом и нивелацијом" у Р 1:2500.

7.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Услови за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине односе се на све планиране намене на простору плана.

Вишепородично и породично становање - У зонама намењеним вишепородичном и породичном становању обезбеђени су слободни простори за различите видове пасивне рекреације и подизање зелених површина. На парцелама породичног становања на којима ће се реализовати пословање компатибилно са основном наменом задовољиће се потребна удаљеност од суседне парцеле или намене, обезбедиће се решавање отпадних вода према санитарно-хигијенским захтевима.

Пијаца - Карактер и функција пијаце захтевају неопходне услове и мере заштите чијом применом простор пијаце неће угрожавати околне намене. Санитарни превентивни услови у оквиру локације подразумевају обезбеђивање санитарно - хигијенских услова (захтева) у оквиру којих ће грађевински објекти имати обезбеђено снабдевање хигијенски исправном водом за пиће и остале потребе, биће прикључени на градску канализацију и имаће обезбеђен и санитарни блок за посетиоце.

Отворени и затворени продајни простори, с обзиром на површину коју ће заузимати треба да се уклапају у околне намене, пре свега саобраћај и становање.

Сакупљање отпадака - На подручју плана свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање сабирних посуда – канти или контејнера, који треба да задовоље захтеве хигијене, естетске захтеве и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом. Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу броја становника, запремине сабирних посуда и динамике пражњења посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања, а у зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина. За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпадака (хартија, стакло, пластика, метал).

Заштита од буке и аерозагађења - Сви корисници на простору плана, у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92), своје активности морају прилагодити условима у којима интензитет буке неће прелазити највиши ниво буке од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Заштита од буке и аерозагађења за интензитета који прелазе максимално дозвољене границе обезбедиће се успостављеним и планираним системом саобраћаја и каналисањем саобраћаја према капацитету саобраћајница. У обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката.

Школе и предшколске установе - На простору комплекса школа и предшколских установа обезбеђује се простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Станице за снабдевање горивом - У складу са техничким прописима обезбедиће се задовољавајући услови који се односе на зоне опасности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71 и 23/71) због присуства резервоара за подземно складиштење.

Подизање зеленила - Дуж саобраћајница, паркинг простора, у комплексима школа, предшколских установа, спортских центара, на парцелама породичног становања и у блоковима мешовите изградње обезбедиће се зелене површине, у складу са основном наменом.

Простор за рад и пословање - На локалитету мале привреде обезбедиће се уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аерозагађења и буке. Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, вели-

чине простора за обављање делатности, техничке опремљености и режима рада. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

8.0. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ И ТЕХНИЧКИХ НЕПОГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, подизање подземних и процедурних вода, па је потребно све техничке уређаје подићи на безбедну коту, а због високих подземних вода, не препоручује се изградња подземних етажа.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8°MCS.

И стамбене и радне зоне су потенцијално угрожене од пожара, па се урбанистичким мерама заштите опасности од пожара настоје смањити или ублажити. То се првенствено односи на удаљеност између објеката да би саобраћајнице остале проходне после зарушавања, и да истовремено, својом оптималном ширином представљају противпожарну баријеру.

Обавеза је инвеститора да граде објекте од ватроотпорних материјала и да обезбеде прилазе објектима за противпожарне интервенције.

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

Планом се предвиђа да се за потребе одбране и склањања становништва и материјалних добара изградње, у зависности од намене простора, одређене врсте заштитних објеката (кућне, блоковске, за привредне субјекте).

На парцелама породичног становања планирају се кућна склоништа допунске заштите отпорности 30 кПа, са минимум три склонишна места.

За новопланиране стамбене објекте уз продужетак улице Бате Бркића (блокови бр. 15/2, 15/4, 15/10 и 15/25) планира се изградња склоништа у оквиру сваког стамбеног објекта за 50% становника, отпорности 100 кПа. Склоништа су двонаменска. Другу намену прилагодити потребама корисника објекта (заједничке просторије, магацини локала у приземљу или нека друга пословна намена).

Уз Футошки пут и планирану градску магистралу планира се отпорност склоништа, од 200 кПа.

У зони мале привреде планирати заштитне објекте за 2/3 од укупног броја радника, а за рад у сменама, 2/3 од броја радника у највећој смени.

9.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садрже правила уређења и правила грађења, осим за просторе где је утврђена обавеза спровођења конкурса и израде урбанистичког пројекта.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом А₄
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом Р 1 : 2500
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације са поделом на блокове Р 1 : 2500
- 4.1. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
- 4.2. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
- 4.3. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела Р 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре Р 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре Р 1 : 2500
7. План зеленила Р 1 : 2500

- Попречни профили саобраћајница

План детаљне регулације Бистрице у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и пет примера 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 стамбене зоне "Бистрица" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 14/2000 и 17/2003).

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: 35-475/2006-I
3. април 2007. године
НОВИ САД

Председник
Зоран Вучевић, с.р.