463

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 IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА КУПУСИШТА У ФУТОГУ

1.0. УВОД

1.1. Основ за израду плана

Планом детаљне регулације дела Купусишта у Футогу (у даљем тексту: план) обухваћена је површина од 47,42 ha која се налази у североисточном делу насеља,

тј. у делу стамбене потцелине Купусиште, и то између улица Руменачке, Здравка Челара, Првомајске, Тозе Марковића, Бранка Радичевића и продужетка Улице Наде Димић планираног за државни пут I реда М-7 Нови Сад-Бачка Паланка (обилазница). Према Генералном плану Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007), (у даљем тексту: Генерални план), овај део грађевинског рејона намењен је за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- пословни простор са становањем уз улице Првомајску и Бранка Радичевића;
- централне функције, услужно занатство и производњу на постојећем производном комплексу уз Индустријску улицу;
- основну школу;
- дечију установу;
- саобраћајнице.

Према одредби члана 39. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), план детаљне регулације доноси се за делове насеља, у складу са генералним планом, при чему се одређују: подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, нивелација, трасе, коридори и капацитети за инфраструктуру, намене површина које су претежно планиране у грађевинском рејону, подела на зоне или целине са истим правилима грађења и локације за јавне објекте. Одређују се границе јавног грађевинског земљишта, регулационе и грађевинске линије, те нивелационе коте улица и јавних површина. Процењује се капацитет планиране изградње и потребна средства за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре. Дефинишу се услови за прикључење нових објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре и нумерички одређују урбанистички параметри заузетости и изграђености грађевинских парцела.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Купусишта у Футогу (''Службени лист Града Новог Сада'', број 15/2007).

1.2. Опис границе грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Футог унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 170 која је на пресеку осовина улица Наде Димић и Бранка Радичевића. Од ове тачке граница се пружа ка истоку осовином планиране саобраћајнице до пресека са осовином Руменачке улице, где се граница ломи, скреће ка југу поменутом осовином до осовинске тачке број 154, односно до пресека са осовином Улице Здравка Челара. На том месту се граница ломи, скреће ка западу осовином Улице Здравка Челара до осовинске тачке број 151, где се опет ломи и скреће ка северу осовином Првомајске улице до пресека са осовином Улице Тозе Марковића. У тој тачки граница се ломи, скреће ка западу осовином Улице Тозе Марковића преко осовинске тачке број 267 до пресека са осовином Улице Бранка Радичевића, односно до осовинске тачке број 166. Ту се граница ломи, скреће ка северу осовином улице Бранка Радичевића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 47,42 ha.

1.3. Оцена постојећег стања

Планом обухваћени грађевински рејон представља део стамбене зоне Купусиште, као подручје ширења становања на пољопривредно земљиште. Претежно дуж Улице Тозе Марковића и делимично дуж улица Здравка Челара и Бранка Радичевића, до сада је изграђено 60 стамбених објеката, преовлађујуће спратности П+Пк, са око 180 становника. Дуж јужне границе изграђени су коловози у улицама и део планиране инфраструктуре, као и у Индустријској улици до комплекса предузећа "Соко" и "Сатурн". Евидентирано је археолошко налазиште на делу подручја око раскрснице Индустријске улице са улицама Здравка Челара и Тозе Марковића.

Према Регулационом плану стамбене зоне "Купусиште" у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/98 и 19/2003), који је представљао разраду Генералног урбанистичког плана насељеног места Футог из 1980. године, простор је претежно намењен становању, али настају потешкоће у изради урбанистичких пројеката парцелације на делу подручја између Првомајске, Руменачке и планираних продужетака улица Тозе Марковића и Наде Димић (обилазница). За тај простор је 1982. године урађен деобни нацрт, тј. "Основа за парцелацију, препарцелацију и план регулације просторних целина блокова I и IV" на основу Детаљног урбанистичког плана стамбене зоне у Футогу из 1978. године, а ради омогућавања уписа у земљишне књиге сваког корисника парцеле. Прилагођен је реализацији стамбених објеката организованим системом градње са модуларним растером, али га власници земљишта нису прихватили, тако да измене у катастарском плану нису спроведене у земљишним књигама. Овим планом ће се ублажити проблеми у спровођењу правила регулације и парцелације.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. Генерална урбанистичка концепција

На основу Генералног плана, у североисточном делу грађевинског рејона Футога, односно у средишњем делу претежно неизграђене стамбене зоне Купусиште наставља се постојећа ортогонална улична мрежа са југа, а прилагођава се постојећим решењима са запада и истока. Тако се до планираног државног пута I реда М-7, тј. обилазнице по траси продужетка Улице Наде Димић продужавају улице Бранка Радичевића, Индустријска, Првомајска и Руменачка. Управно на те правце, дуж Улице Бранка Радичевића, уклапа се планирана улична мрежа са дефинисаним правцима и ширинама регулација улица (Босанске, Саве Мркаља и Душана Кошутића) на западу, док се дуж Руменачке улице уклапа са дефинисаним правцима мреже на истоку (улице Душана Кошутића и још једне јужно од ње).

Постојећи радни комплекс (тренутно са објектима у власништву предузећа "Соко" и "Сатурн", тј. бивши комплекс ДД "Звезда") треба прилагодити мешовитој намени будућег центра, односно просторно се може задржати или делити на мање целине ради изградње објеката намењених централним функцијама, услужном занатству и производњи. Источно од њега планира се улица да би се омогућила парцелација за потребе изградње пословног простора са становањем на неизграђеном земљишту, а за такве потребе се намењују и делови уз Првомајску улицу. Јужно од њега задржавају се локације планиране основне школе и дечије установе. Тако се три централна блока намењују претежно ванстамбеним садржајима, док се преосталих 15 блокова намењује породичном становању, са изузетком делова дуж улице Бранка Радичевића, на којима се омогућује већа изградња пословног простора уз становање.

Од комуналних садржаја, лоцирају се три трансформаторске станице 20/0,4 kV. Дефинишу се планиране регулације тих површина и улица различитих нивоа и опремљености, тако да им се ширине крећу од 3,5 до 4,5 m за постојеће колско-пешачке пролазе, преко ширине од 12 и 15 m за стамбене улице, те 20 m за сабирне улице, до 50 m ширине регулације планиране обилазнице.

2.2. Карактеристичне грађевинске целине са билансом површина и капацитетом планиране изградње

Подручје је подељено на 18 блокова у којима се, наменом површина, одређују карактеристичне грађевинске целине за које важе исти услови уређења и изградње. Према условима за формирање грађевинских парцела, планирају се капацитети изградње слободностојећих и двојних објеката, при чему је максимални капацитет изражен могућим положајем планираних објеката на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000.

На осталом грађевинском земљишту утврђују се услови за:

- **постојеће породично становање** (постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја);
- **планирано породично становање** (нова изградња и попуњавање неизграђених подручја);
- **пословање са породичним становањем** (нова изградња и попуњавање неизграђених подручја);
- **централне функције, услужно занатство и производњу** (постепена реконструкција, могућа парцелација, промена производних технолошких решења и попуњавање неизграђених делова комплекса).

На јавном грађевинском земљишту, осим улица и трансформаторских станица, утврђују се услови за изградњу објеката:

- **дечије установе** (нова изградња; максимални индекс изграђености 0,5);
- **основне школе** (нова изградња; максимални индекс изграђености 0,45).

За подручје плана оријентационо се дају укупни капацитети:

- најмање 487 до највише 712 парцела, просечне величине од 690 до 470 m^2;
- око 1.000 станова у породичном становању, просечне величине 150 m^2, са помоћним објектима од 50 m^2;
- око 3.000 становника на површини од 33,24 ha, која чини нето површину блокова намењену становању и пословању са становањем;
- око 200-250 запослених на комплексу централних функција (7.000-8.000 m^2 пословног простора), било са задржаном јединственом парцелом или подељеном на више грађевинских парцела;
- око 100 запослених у пословним просторима са становањем на 42 - 45 парцела;
- укупна бруто развијена грађевинска површина 120.600-169.600 m^2.

Табела: Биланс планираних површина и капацитета у обухвату плана

Намена простора	Укупно (ha)	%	Планирани капацитет изградње (m^2)
Постојеће породично становање (П+1+Пк)	4,10		12.600-16.400
Планирано породично становање (П+1+Пк)	26,44		76.400-117.000
УКУПНО ПРЕТЕЖНО СТАНОВАЊЕ	**30,54**	64	
Пословање са породичним становањем	2,71		8.400-9.000
Централне функције, услужно занатство и производња	2,36		15.000-19.000
УКУПНО ПРЕТЕЖНО ПОСЛОВАЊЕ	**5,07**	11	
Дечија установа	0,50		2.900
Основна школа	1,25		5.300
УКУПНО ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	**1,75**	4	
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ У БЛОКОВИМА	**0,01**	-	
УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ БЛОКОВА	**37,37**	79	
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	**10,05**	21	
УКУПНО У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ	**47,42**	100	**120.600-169.600**

2.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1366/9, 1366/10, 1367/15, 1367/16, 1367/17, 1367/18, 1368/9, 1368/10, 1369/10, 1369/11, 1370/14, 1370/16, 1370/17, 1370/18, 1371/9, 1372/16, 1372/17, 1377/9, 1378/3, 1379/15, 1380/8, 1380/16, 1380/17, 1381/5, 1381/14, 1381/27, 1382/9, 1382/20, 1382/28, 1382/29, 1382/30, 1383/5, 1383/13, 1383/24, 1383/25, 1383/26, 1384/1, 1384/2, 1384/13, 1384/14, 1384/27, 1385/1, 1385/2, 1385/10, 1385/18, 1386/5, 1386/16, 1387/5, 1387/19, 1388/11, 1389/3, 1389/12, 1389/26, 1390/1, 1390/16, 1390/17, 1390/27, 1390/28, 1391/1, 1391/2, 1391/13, 1391/30, 1391/39, 1391/40, 1392/1, 1392/9, 1393/1, 1393/10, 1394/9, 1408/2, 1409/1, 1409/2, 1409/25, 1410/1, 1411/12, 1412/1, 1412/2, 1412/32, 1413/1, 1413/12, 1414/1, 1415/1, 1415/12, 1416/1, 1417/2, 1418/1, 1419/1, 1420/6, 1420/12, 1421/8, 1421/16, 1422/6, 1422/10, 1423/6, 1423/11, 1424/12, 1424/19, 1425/10, 1426/8, 1426/11, 1427/8, 1427/11, 1428/6, 1428/13, 1429/8, 1429/15, 1430/6, 1430/13, 1431/6, 1431/12, 1432/8, 1432/19, 1433/6, 1433/12, 1434/8, 1434/18, 1435/8, 1435/13, 1436/9, 1436/20, 1437/6, 1437/10, 1438/6, 1438/12, 1439/6, 1439/11, 1440/6, 1440/16, 1441/6, 1441/11, 1663, 1685/1, 1685/9, 1691/1, 1702/4, 1703/3, 1704/2, 1705/5, 6722/7, 6822/1, 6822/2, 6822/3, 6822/4, 6822/5, 6822/6, 6822/8, 6822/9, 6822/10, 6822/11, 6822/12, 6822/13, 6822/14, 6822/15, 6822/16, 6822/18, 6822/19, 6822/20, 6822/21, 6822/22, 6822/23, 6822/24, 6822/25, 6822/26, 6822/27, 6822/28, 6822/29, 6822/30, 6822/31, 6822/32, 6822/36, 6822/37, 6823/2, 6823/3, 6823/4, 6823/5, 6823/6, 6823/7, 6823/8, 6837/1, 6837/2, 6837/3, 6837/4, 6837/5, 6837/6, 6837/7, 6837/8, 6837/9, 6837/10, 6837/11, 6837/12, 6837/13, 6837/14, 6837/15, 6837/16, 6837/17, 6837/19, 6837/20, 6837/21, 6837/22, 6837/23, 6837/24, 6837/25, 6838/2, 6838/3, 6838/4, 6838/5, 6838/6, 6838/7, 6838/8, 6838/9, 6838/10, 6838/11, 6838/13, 6838/14, 6838/15, 6838/16, 6838/17, 6838/18, 6838/19, 6839, 6840, 6844 и 6845, и делови парцела бр. 1091, 1365/1, 1365/2, 1365/8, 1365/13, 1366/1, 1366/2, 1367/1, 1368/1, 1368/11, 1369/1, 1369/3, 1370/19, 1371/11, 1371/13, 1372/1, 1372/3, 1372/18, 1373/1, 1373/8, 1373/15, 1374/11, 1374/12, 1375/1, 1375/7, 1376/1, 1376/12, 1376/15, 1380/1, 1380/7, 1380/15, 1381/1, 1381/11, 1381/12, 1381/26, 1382/1, 1382/8, 1382/16, 1382/19, 1382/27, 1383/1, 1383/4, 1383/12, 1383/23, 1384/3, 1384/6, 1384/11, 1384/12, 1384/26, 1385/3, 1385/9, 1385/17, 1386/1, 1386/4, 1386/12, 1386/15, 1387/1, 1387/4, 1387/6, 1387/18, 1388/1, 1388/3, 1388/10, 1389/1, 1389/2, 1389/4, 1389/11, 1389/18, 1389/25, 1390/2, 1390/18, 1390/40, 1391/3, 1391/4, 1391/9, 1391/12, 1391/14, 1391/15, 1391/16, 1391/29, 1391/31, 1391/37, 1391/38, 1392/2, 1392/8, 1392/10, 1392/16, 1393/2, 1393/5, 1393/9, 1393/11, 1393/17, 1394/1, 1394/2, 1394/5, 1394/8, 1394/10, 1394/16, 1395/1, 1395/2, 1395/7, 1395/11, 1395/20, 1396/1, 1396/8, 1396/13, 1397/1, 1397/2, 1397/5, 1397/6, 1397/15, 1397/26, 1397/32, 1397/37, 1398/1, 1398/2, 1398/10, 1398/15, 1399/1, 1399/7, 1399/12, 1400/1, 1400/2, 1400/5, 1400/6, 1401/1, 1401/2, 1401/6, 1401/7, 1401/8, 1401/22, 1402/1, 1402/5, 1402/6, 1402/7, 1403/1, 1403/2, 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1404/8, 1404/20, 1404/21, 1404/22, 1404/29, 1404/30, 1404/36, 1404/37, 1405/1, 1405/2, 1405/4, 1405/5, 1405/13, 1405/18, 1406/1, 1406/5, 1407/1, 1408/1, 1409/8, 1409/17, 1409/39, 1410/11, 1411/11, 1412/33, 1413/11, 1413/22, 1414/13, 1416/11, 1416/18, 1417/1, 1417/12, 1418/20, 1419/2, 1419/11, 1419/13, 1419/14, 1425/7, 1633, 1634, 1635, 1636/3, 1637/3, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642/1, 1642/2, 1643/2, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651/1, 1651/2, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1664, 1665/1, 1666/1, 1666/2, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679/1, 1679/2, 1680, 1681, 1682, 1683/1, 1683/2, 1684/1, 1684/11, 1685/2, 1685/7, 1685/8, 1685/17, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691/6, 1691/11, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702/11, 1703/6, 1704/5, 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709/2, 1710/2, 1711, 1712, 1713/2, 1714, 1715, 1716/2, 1717, 1718, 1757/2, 6792, 6821, 6822/33, 6822/34, 6822/35, 6823/1, 6823/3, 6823/7, 6823/9, 6823/10, 6829, 6836 и 6838/1;

- пешачки пролази: целе парцеле бр. 1373/3, 1373/4, 1373/5, 1373/6, 1373/7, 1391/18, 1391/19, 1391/22, 1391/23 и 1391/26 и делови парцела бр.1372/5, 1372/6, 1372/9, 1372/10, 1372/13, 1372/14, 1373/1, 1373/2, 1391/9, 1391/14, 1391/15, 1391/37, 1391/38, 1405/19, 1405/20, 1405/21, 1405/22, 1405/23, 1405/24, 1411/2, 1411/3, 1411/4, 1411/5, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1434/13, 1434/14, 1434/15, 1434/16 и 1434/17;

- основна школа: делови парцела бр. 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660 и 1861;

- дечија установа: делови парцела бр. 1648, 1649, 1650, 1651/1 и 1651/2;

- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1400/1, 1400/3, 1661 и 1664.

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

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Координате осовинских тачака и остали елементи неопходни за дефинисање регулационих линија и граница нових парцела дати су на наведеном графичком приказу.

Постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама, где се, повећавајући капацитет простора, предвиђа спајање две парцеле или више делова катастарских парцела у једну грађевинску парцелу, и где се омогућава формирање грађевинских парцела за објекте изграђене без одобрења. У осталим блоковима неопходно је издвајање јавног грађевинског замљишта ради формирања регулације улица. За планирано породично становање, пословање са становањем и централне функције, услужно занатство и производњу, на наведеном графичком приказу предложена је парцелација за максимални број слободностојећих и двојних објеката, од које су могућа одступања приликом израде урбанистичког пројекта

парцелације и препарцелације, придржавајући се услова датих за карактеристичне намене. Утврђују се следећа правила:

- новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела;

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја;

- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле имају превелику ширину или површину, те када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења, а предложена парцелација није обавезујућа.

2.4. Мреже инфраструктурних система

2.4.1. Саобраћај

Подручје обухваћено планом налази се на пољопривредном земљишту на коме, сем атарских путева, не постоји развијена путна мрежа са савременим коловозним застором. Изграђен је коловоз дуж јужне границе (у улицама Здравка Челара, Тозе Марковића и Првомајској) и делимично у унутрашњости до постојећег радног комплекса (предузећа "Соко" и "Сатурн"), тако да је део коловоза дуж Индустријске улице повезан са улицом Здравка Челара и улицом Рада Кондића.

С обзиром да је подручје готово неизграђено, постоји могућност формирања ортогоналне уличне мреже која ће задовољити захтеве саобраћаја и рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Код дефинисања саобраћајне мреже, утврђени су следећи критеријуми на основу којих се дошло до предлога решења и то: могућности уклапања у постојеће (физичко) стање на терену; рационално коришћење грађевинског земљишта; функционално саобраћајно решење, уз могућност повезивања са окружењем у етапној реализацији планираних садржаја; стварање услова за потпуно комунално опремање.

Планиране (главне) саобраћајнице представљају: улица са источне стране, улица са западне стране и Индустријска улица која пролази кроз средишњи део комплекса, док је планирана улица која се протеже са северне стране подручја део планиране обилазнице око Ветерника и Футога, која би требало да повеже планирану саобраћајницу Нови Сад – Бачка Паланка са постојећим државним путем I реда М-7 на западној граници грађевинског рејона Футога.

Регулација највећег броја улица (ширине 20, 15 и 12 m) дефинисана је тако да је омогућена реализација објеката на постојећим парцелама, а тамо где су постојали услови, планирана је дуж постојећих атарских путева. На северној и западној страни комплекса предузећа "Соко" и "Сатурн" регулације су дефинисане тако да се омогући задржавање већине постојећих објеката. Предложена ширина регулација довољна је за изградњу потребне инфраструктуре.

Паркирање возила решаваће се у складу са наменом простора, тако да ће се у деловима са породичним становањем вршити у оквиру грађевинске парцеле и изградњом гаража (као засебног објекта или у оквиру стамбеног). С обзиром да се планирају централни и пословни садржаји дуж основних саобраћајних праваца, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила и на појединачним парцелама, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности.

2.4.2. Нивелација

Грађевински рејон обухваћен планом, налази се на надморској висини од 79,80 до 81,55 m. Највиши терен је на источном делу и пада према западу.

Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови су испод 1%, а најчешће око 0,20 %. Након детаљнијих снимања терена у оквиру пројектовања саобраћајница, могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Остало земљиште уредити након реализације саобраћајница. Планиране коте заштитног тротоара објеката више су за 0,20 m од нивелете саобраћајнице, односно треба их ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница;

- нагиб нивелете.

2.4.3. Водна инфраструктура

Снабдевање водом биће решено преко планиране водоводне мреже.

Постојећи корисници простора, потребе за водом решавају преко бушених бунара. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Тозе Марковића и Здравка Челара, профила је Ø 100 mm.

Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm, изградиће се у свим новопланираним улицама, и својим капацитетом задовољиће потребе за водом планираних садржаја. Планирана мрежа повезаће се на постојећу и чиниће једну целину.

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Отпадне воде постојећих корисника одводе се преко септичких јама и упијајућих бунара. Секундарна канализациона мрежа изграђена је у улицама уз јужну границу грађевинског рејона. Атмосферске воде оријентисане су на ниже делове терена, према северној граници овог простора и према отвореним каналима мелиоративног слива "Сукова бара". Знатна количина атмосферских вода, с обзиром на постојећу намену простора, упије се или испари. У данашњим условима нема изражених проблема у одвођењу атмосферских вода.

Отпадне воде одводиће се преко затвореног канализационог система отпадних вода. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода планира-

них садржаја. Као прелазно решење, док се не изгради планирана канализациона мрежа, отпадне воде одводиће се локално на парцели, у септичке јаме које морају бити водонепропусне.

Атмосферске воде ће се прихватати и евакуисати преко отворене каналске мреже уз саобраћајнице. Отворене уличне канале могуће је делимично или у потпуности зацевити уколико се то покаже оправданим. Условљено нивелацијом, атмосферске воде могуће је оријентисати према отвореним каналима мелиоративног слива "Сукова бара".

Положај постојећих и планираних мрежа дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода од 78,50 до 79,10 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,80 до 76,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је север-југ, са смером пада према југу.

2.4.4. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Футог". Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV, од којих ће се разводити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача. Тиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице.

За планиране објекте пословних садржаја потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба и на захтев инвеститора, у складу са електроенергетским условима.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем, а планирана дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити и каблирањем и надземно, на местима у профилима улица како је то планирано.

Снабдевање топлотном енергијом биће из гасификационог система, са гасоводне мреже Футога. Основни објекат за снабдевање биће главна мерно-регулациона станица (ГМРС) у улици Раде Кондића, која ће преко мерно-регулационе станице и дистрибутивне гасоводне мреже снабдевати гасом све постојеће и планиране садржаје.

Да би се ово подручје комплетно снабдело топлотном енергијом, потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључити је на постојећу мерно-регулациону станицу у улици Раде Кондића.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:1000.

2.4.5. Телекомуникације

Подручје обухваћено планом биће комплетно прикључено на телекому-никациони систем. Да би се то омогућило, мора се у свим улицама изградити подземна мрежа цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

Капацитет телефонске централе у Футогу је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

2.5. Мрежа зеленила

Поставка вегетације треба да се базира на садржајима попречних профила улица. Дрвеће се може садити само у улицама у којима је размак између грађевинских линија минимално 12 m. У ужим улицама могу се подизати дрвореди само на сунчаној страни или користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилу не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

За овакав начин озелењавања треба користити квалитетне дрворедне саднице, старости најмање осам година. Размак стабала треба да буде 8 - 10 m, у зависности од врсте дрвећа. Потребно је ускладити поставку дрвореда са прилазима објекту.

Уређење слободних зелених површина око кућа породичног становања заснива се на формирању предбаште, кућног врта и дела површине под воћњаком и повртњаком. Најдекоративнији делови врта треба да садрже украсно зимзелено и четинарско дрвеће и шибље, руже, цвеће и пузавице.

Концепт озелењавања школског дворишта и дечије установе треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогућује лако одржавање, несметано кретање деце и одвијање наставе. Однос поплочаних површина (стазе, проширења, спортски терени и др.) је 50% од слободних површина школског дворишта, а 50% су травнате површине са ниском, средње високом и високом вегетацијом. Оквирни норматив је 10-15 m^2 зеленила по детету. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу. Око целог комплекса школе и дечије установе обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, сачињеног од листопадног и четинарског дрвећа различите спратности у густом склопу.

Простор намењен централним функцијама треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу и као зелени заштитни појас према околним наменама.

Део планираног становања са пословним простором дуж саобраћајница треба решити поставком декоративног дрвећа, жардинијера и пратећих елемената партерне архитектуре.

2.6. Уређење слободних простора

Поред традиционалног декоративног озелењавања предбашта ограђених породичних парцела, уређење

слободних простора око пословних и јавних објеката треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника, паркирања возила, одлагања бицикала и мотора, прикупљања и одношења смећа, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башта и обележавања потенцијално атрактивних локација. Због тога, општа правила за уређење слободних површина су:

- идејни пројекти објеката морају садржати ситуационе планове са решењима за наведено усклађивање објекта са околним просторима, у којима су геодетски снимци стања и предложена нивелациона решења значајни код фазне изградње објеката;

- приступ лицима са посебним потребама у простору неопходно је обезбедити у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97);

- озелењавање, поплочавање, осветљење, те избор и постављање урбаног мобилијара у уличним коридорима требало би да буде јединствено решено и истовремено реализовано за уличне сегменте између двеју раскрсница.

2.7. Заштита непокретних културних добара и амбијенталне целине

На овом подручју нема регистрованих објеката на списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара. Како је пронађен керамички материјал који оквирно датира из XVII и XVIII века, то су археолошки локалитети евидентирани као остаци насеобинских објеката у улици Здравка Челара испред бр. 102 и 166 и у Првомајској улици испред броја 64. У складу са одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), инвеститори радова су дужни да изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања археолошког налазишта и да обезбеде средства за систематско заштитно археолошко истраживање.

2.8. Заштита од ратних дејстава

У складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (број 82-20/92 од 27.5.1992. године), насеље Футог је сврстано у II степен угрожености где се у зонама центра, привреде и у јавним објектима граде склоништа допунске заштите за натпритисак од 30 до 50 кРа, а само изузетно склоништа основне заштите за натпритисак до 100 кРа. У осталим деловима насеља граде се заклони.

У основној школи и дечијој установи обавезна је изградња двонаменских склоништа допунске заштите, отпорности од 30 до 50 kPa (могу бити приземне или сутеренске просторије), за максимално 370 ученика и за 160 деце предшколске установе.

На комплексима намењеним централним функцијама, услужном занатству и производњи граде се двонаменска склоништа за 2/3 од броја запослених у највећој смени.

Склоништа су полуукопана уз услов да је кота пода склоништа минимум на 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода, или су надземна; сва су двонаменска, при чему мирнодопска намена треба да буде у складу са функцијом објекта. Површина склоништа се рачуна са 1,2 m^2 по кориснику.

Локација заклона на просторима породичног становања је у дну парцеле за сваку парцелу посебно. Заклони могу бити полуукопани.

2.9. Заштита животне средине

Према постојећим утицајима и потенцијалним утицајима планираних делатности, у складу са захтеваним нормама квалитета које се морају задовољити, утврђују се услови за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине.

На парцелама породичног становања, на којима ће се реализовати делатности компатибилне са основном наменом, мора се задовољити потребна удаљеност од суседне парцеле или намене, обезбедити одвођење отпадних вода и складиштење сировина према санитарно-хигијенским захтевима.

На површинама намењеним пословном простору са становањем, те централним функцијама, услужном занатству и производњи, предузећа која се баве прометом грађевинског материјала обезбедиће уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аероседимента у ваздуху околине. Расути материјали морају се складиштити у затвореном простору. Сви будући корисници простора који се, у складу са планираном наменом, баве грађевинским и сличним радовима, свој рад морају обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", број 54/92). 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. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

На подручју обухваћеном планом свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање посуда – канти или контејнера за комунални отпад, који треба да задовољи захтеве хигијене 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 постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних 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).

На простору комплекса школе обезбеђује се простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Дуж саобраћајница, паркинг-простора, у комплексима школе и дечије установе, те на парцелама породичног становања обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

Заштитно зеленило формираће се уз обилазницу и инфраструктурне коридоре.

Ради сагледавања утицаја и промена који ће се испољити на овом простору као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

3.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре, односно на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана приказан је на табели.

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**				**423.971.250**
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m^2	71.500	5.010	358.215.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	m^2	22.500	2.923	65.756.250
2.	**ХИДРОТЕХНИКА**				**9.577.600**
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	800	9.020	7.216.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	800	2.952	2.361.600
3.	**ЕНЕРГЕТИКА**				**11.500.000**
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	1	3.500.000	3.500.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 кV	m	1.000	8.000	8.000.000
4.	**УКУПНО**				**445.048.850**

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.

4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

4.1. Постојеће и планирано породично становање

Правилима грађења утврђују се услови за формирање грађевинских парцела и изградњу претежно породичних објеката, којима се завршавају започете целине у блоковима бр. 6 и 18, а наставак такве изградње се планира у блоковима бр. 1-5, 7 и 11-17.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- минимална површина парцеле је 450 m^2 за слободностојеће објекте, а 540 m^2 (2x270 m^2) за двојне објекте;
- минимална ширина уличног фронта је 15 m за слободностојеће објекте, а 16 m (2x8 m) за двојне објекте;
- за ванстамбене садржаје у зони породичног становања минимална површина парцеле је 500 m^2, а ширина уличног фронта је 20 m; максимална површина парцеле је 2.000 m^2;
- у блоковима бр. 6, 7, 16 и 17 није дозвољено формирање грађевинских парцела којима би се приступ омогућио једино са колско-пешачких пролаза ширине 3,5-4,5 m, којима су ти блокови раздвојени;
- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу наведених типова објеката, а могућа је парцелација и препарцелација постојећих катастарских парцела уколико се задовоље ти критеријуми; могуће одступање од површине парцеле или ширине уличног фронта је до 10%.

Општи услови за изградњу су:

- постепена замена објеката, њихова реконструкција, адаптација и санација, те попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност

до П+1+Пк, уз заузетост парцеле спратним објектима до 30 %, и уз заузетост осталим приземним објектима до укупне максималне заузетости парцеле од 40%; максимална бруто развијена грађевинска површина на парцели износи 480 m^2, тако да делови парцеле преко површине од 600 m^2 не улазе у обрачун заузетости и изграђености пошто се користе као слободне, неизграђене површине; на парцелама мање површине од 600 m^2 индекс изграђености је максимално 0,8;

- дозвољена је изградња једног стамбеног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк и помоћних објеката спратности П; за радне активности дозвољена спратност објекта је ВП и П+1;

- максимално дозвољена висина спратног објекта је 12 m (од нивелете до слемена); кота приземља код стамбене намене је до 1,20 m виша од нивелете, а код нестамбене намене приземља 0,20 m виша од нивелете тротоара;

- поред утврђене максималне спратности, објекти могу имати и подрум или сутерен, али уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;

- препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама; нагиб кровних равни је максимално 30°; максимална висина надзитка поткровне етаже је 1,6 m;

- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објекат са највише четири стана; пословне просторије се могу градити у склопу стамбеног објекта или приземног анекса ради обављања делатности која не сме угрожавати удобност становања суседа; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не препоручују се у стамбеним зонама;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија (0 m, 3 m и 5 m), при чему је максимална удаљеност тих објеката 5 m од регулационе линије; предњи, слободни део парцеле уређује се као јединствен простор предбаште; спратни објекти постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти;

- по типу, главни објекти се граде као слободностојећи или двојни;

- слободностојећи тип објекта може се градити на минималној удаљености 4 m од суседног стамбеног објекта, а од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране, док је на делу бочног дворишта јужне оријентације ова удаљеност 4 m;

- двојни, односно тип објекта у прекинутом низу, који се са суседним додирује дуж заједничке бочне границе парцеле, може се градити на удаљености од суседног неприслоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова;

- оставе, котларнице и друге помоћне просторије могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседовог главног објекта; помоћни објекти за држање животиња могу се подизати у делу парцеле који се пружа више од 25 m од регулационе линије улице и у складу са Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 22/2006 и 9/2007);

- на парцелама је обавезна примена стандарда за паркирање возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи; за ванстамбене садржаје, услови паркирања на сопственој парцели одређују се зависно од намене, а најмање једно паркинг-место на 70 m^2 пословног простора.

4.2. Пословање и породично становање

Наглашава се препознатљивост трговачког карактера и поспешује се мешање породичног становања са пословањем:

- дуж улице Бранка Радичевића (делови блокова бр. 1-5);

- дуж Првомајске улице у деловима блокова бр. 13-15, те у целом блоку број 10, који се формира трасирањем нове улице ширине 12 m уз источну границу постојећег радног комлекса.

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција и изградња нових пословних или породичних објеката.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- могуће је спајање, парцелација и препарцелација којом би се формирале грађевинске парцеле минималне ширине уличног фронта 20 m и дубине 25 m;

- минимална величина парцеле је 500 m^2;

- могућа одступања од површине парцеле или ширине уличног фронта је до 10%.

Услови за изградњу су:

- постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја врши се, зависно од врсте, типа и положаја, изградњом објеката чија је спратност до П+1+Пк, уз заузетост парцеле спратним објектима до 40 % и уз заузетост осталим приземним објектима до укупне максималне заузетости парцеле од 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,5;

- на једној грађевинској парцели може се градити један стамбено-пословни објекат, или један стамбени и други пословни објекат;

- могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају становање и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.;

- пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или

друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину;

- пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле као приземни објекат, било слободностојећи, двојни или полуатријумски;

- код реконструкције објеката, доградње дворишних анекса, те изградње објеката полуатријумског типа условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и приватност становања и сигурност пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично);

- тип полуатријумског објекта се гради под условом да делови објекта удаљени 25 m и више од регулационе линије улице буду приземни (максимално ВП), а сви остали услови су као за тип породичног објекта у прекинутом низу;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија (0 и 3 m), при чему је максимална удаљеност објеката 5 m од регулационе линије, а незнатно се повећава прилагођавајући се засеченим оштрим угловима регулације улица; предњи, слободни део парцеле уређује се као јединствен простор предбаште или сличан отворен, атрактиван простор у функцији пословања; спратни објекти постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 25 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти;

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на један стан и на 70 m^2 изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује;

- остали услови су као за зоне породичног становања.

4.3. Централне функције, услужно занатство и производња

У блоку број 9 постојећи радни комплекс (садашња предузећа за производњу, транспорт, спољни и унутрашњи промет "Соко" и за производњу пластике и метала "Сатурн") може се задржати (његове границе делимично се мењају због регулације јавних површина на раскрсницама Индустријске улице са планираним улицама на северу и југу) и, у складу са Генералним планом, постепено га треба прилагодити мешовитој намени будућег центра. Наиме, уз максималну употребу зеленила, естетских и еколошких мера требало би омогућити замену секундарних делатности оним терцијарним делатностима које не угрожавају животну средину, при чему се очекују претежно комерцијални, сервисни и услужни садржаји. Препоручује се да привредне активности буду из области текстилне, графичке и електроиндустрије у виду услужног занатства.

Зависно од динамике опоравка и развоја постојећих привредних капацитета, очекује се пораст запослености до око 200-250 радника, који би се остварио већим коришћењем већ изграђених капацитета, а мање изградњом нових на слободним просторима.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица;

- уз задржавање постојећих објеката, могуће је формирати до пет парцела, а уз фазно рушење тих објеката могуће је формирати и више парцела, при чему је минимална ширина уличног фронта 20 m и површина 1.000 m^2.

Услови за изградњу и реконструкцију објеката су:

- с обзиром на евидентиране, на комплексу изграђене објекте без одобрења, условљава се изградња нових објеката преиспитивањем садржаја постојећих објеката, обима могуће реконструкције, уз утврђивање мера заштите за оне објекте за чију изградњу је потребна израда процене утицаја на животну средину;

- могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуге и занатства, са највише једним станом за домара на парцели; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео производни простор у услужни;

- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину и задовоље санитарне и противпожарне услове;

- планирана спратност објеката је од ВП до П+2 са равним или косим кровом без надзитка, са или без подрума или сутерена, уз заузетост до 40 % и уз максимални индекс изграђености 0,8;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија, а остали пратећи објекти се постављају на слободном простору парцеле;

- сви објекти се граде на минималној удаљености 4 m од суседног објекта, од границе суседне парцеле 1,5 m, а обавезан је колски пролаз на парцелу, ширине 4 m.

4.4. Дечија установа

Према условима Генералног плана, у блоку број 8, на комплексу површине 0,5 ha могуће је обезбедити следећи капацитет:

- смештај за 83 детета јасленог узраста од 1 до 3 године (уз норматив од 6,5 m^2 површине објекта и 15 m^2 површине комплекса по кориснику, са обухватом од 50% деце тог узраста), што изискује 540 m^2 затворене површине објекта и 0,12 ha површине комплекса;

- смештај за 150 деце узраста од 4 до 6 година (уз норматив од 8 m^2 површине објекта и 25 m^2 комплекса по кориснику, са обухватом од 100% деце тог узраста), што изискује 1.200 m^2 затвореног простора у објекту и 0,38 ha површине комплекса.

Услови за изградњу су:

- могућа је изградња објеката до максималне спратности П+1;

- заузетост парцеле је до 20% спратним деловима, преосталим високоприземним деловима до укупне максималне заузетости парцеле од 25 %, а максимални индекс изграђености је 0,4;

- с обзиром да се препоручује да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку, на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су зона изградње објекта (дефинисана грађевинским линијама) и могући положај објекта унутар ње;

- минимално 30% парцеле се мора озеленити;

- ограде комплекса су прозирне и озелењене;

- посебне предшколске установе - забавишта за старосну групу од 6 до 7 година за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима породичних зграда или у основној школи;

- приватни вртићи и јаслице могу се отварати у породичним кућама које имају довољну површину дворишта за игру деце и задовољавају наведене нормативе.

4.5. Основна школа

С обзиром на потребе исказане у Генералном плану, а према важећим нормативима (7,5-8 m^2 објекта и 25 m^2 комплекса по ученику), за 800 ученика потребно је у блоку број 8 изградити нови објекат основне школе са 24 учионице и фискултурном салом. Укупно је потребно 5.300 m^2 корисног школског простора (бруто око 6.400 m^2) на комплексу површине 2 ha, што није могуће обезбедити, тако да се планира рад у две смене на комплексу површине 1,25 ha.

Услови за изградњу су:

- спратност обавезно слободностојећег објекта је од ВП до П+2; заузетост парцеле је до 15% спратним деловима, до 25 % преосталим високоприземним деловима, а максимални индекс изграђености је 0,50;

- како је потребно да је оријентација учионица према југу и истоку, на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су зона изградње објекта (дефинисана грађевинским линијама) и могући положај објекта унутар ње;

- озелењавање комплекса основне школе је минимално 20% површине;

- ограде комплекса су прозрачне, металне и паралелно озелењене;

- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ.

5.0. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката;

- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе;

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

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене и сл.), која се односе на: план парцелације, проценат заузетости парцеле, планирану спратност објекта и намену. Такође, утврђују се услови за легализацију објеката којима је издато привремено одобрење за изградњу.

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

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Изузев у зонама породичног становања, одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

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

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

6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКАТА

Општа правила за обликовање објеката су:

- нагиб кровова и боју њиховог покривача треба ускладити са зидним масама фасаде објекта; правце пружања кровова ускладити са суседним прислоњеним објектом;

- кровне баџе не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна дужина не сме прећи 30% дужине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баџе морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;

- ускладити висине карактеристичних делова фасаде објеката са ширином фронта парцеле, односно ком-

поновати претежно хоризонтално пружање маса са вертикалним акцентима; препусти спратова не смеју прелазити регулациону линију;

- за обраду фасада употребити максимално три врсте материјала; малтерисане фасаде су обавезно у светлим тоновима, а акценти могу бити тамнији; камен се може користити само за соклу зграде, висине до 60 cm;

- у складу са поднебљем, ради озелењавања у летњем периоду и затварања у зимском, потребно је тремове и продужетке приземља пословних простора, те отворе на лођама и просторе под кровним терасама пројектовати са могућношћу накнадног застакљивања, односно наткривања материјалима који пропуштају светло;

- ограде могу бити зидане до 0,6 m висине, а до 1,5 m прозирне према улици; између парцела могу се подизати пуне ограде до висине око 2 m; препоручује се симболично раздвајање стамбеног дела парцеле од дела парцеле намењеног пословном простору, уколико се такав гради;

- објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са амбијенталним карактеристикама окружења у савременој интерпретацији уз коришћење трајних материјала; у том смислу, препоручује се непретенциозна архитектура јасног, смиреног израза и једноставних геометријских форми које у вештом компоновању стварају примерен градитељски исказ.

7.0. ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ

7.1. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положај појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисан је посебним графичким приказом “Попречни профили улица” у Р 1: 100.

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је 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 обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само постојеће колско-пешачке саобраћајнице између блокова бр. 6 и 7, те блокова бр. 16 и 17. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,3 m, а дужина од 4,6 до 5 m. Ширина паркинг-простора за подужно паркирање путничких аутомобила износи 2 m, а дужина 5,5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

7.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

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

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП ‘’Водовод и канализација’’ Нови Сад.

7.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

Одређена одступања од наведених услова за прикључење могућа су уз сагласност ЈКП ‘’Водовод и канализација’’ Нови Сад.

7.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције “Нови Сад”, тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. При-

кључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

7.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

7.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

7.7. Услови за озелењавање површина

Парцеле породичног становања потребно је озеленити уз саму ограду високим зеленилом и шибљем како би се изоловале од околних садржаја, поготово дуж контакта дворишног дела са јавном површином.

Паркинг-просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа на растојању садница 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво). За ове површине потребне су сталне мере неге и одржавање вегетације.

Просторе намењене пословању потребно је озеленети да би се одвајали од суседних несродних садржаја или да би се истакла атрактивност простора. Посебно су погодне озелењене терасе уз поткровне етаже.

Услови за хортикултурно уређење слободних површина у оквиру комплекса школе и дечије установе намећу декоративна парковска решења. Комплекси треба да садрже довољно слободног простора и зеленила да би задовољили оптималне нормативе и да би се у њима уредила места за игру, одмор и окупљање деце.

При сађењу зеленила на јавном грађевинском земљишту, потребно је урадити биолошку основу и одабир врста погодних за одређени локалитет.

Саобраћајнице треба да садрже дрвореде у својим профилима, који ће повезивати све категорије зеленила и шуме приобаља. За овакав начин озелењавања потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање осам година. Дрвеће треба садити на растојању од 8 до 10 m, алејна стабла на размаку од 6 до 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10 m. Приликом садње дрвећа у дрворедима, прво дрво од раскрснице треба садити на удаљености од 10 до 15 m. Све саобраћајнице ширине 20 m, као и планирана обилазница ширине 50 m треба да садрже обостране и двоструке дрвореде у својим профилима.

8.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Уређивање дела Купусишта и изградња свих објеката, реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене објеката или дела објеката, као и промена намене грађевинског земљишта вршиће се на основу извода из плана.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Израда урбанистичких пројеката препоручује се за изградњу и уређење нових комплекса јавних служби и централних функција.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Футога са означеним предметним простором А3
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом ..... Р = 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... Р = 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела.... Р = 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре ..... Р = 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре ..... Р = 1 : 1000
7. План зеленила ..... Р = 1 : 1000
8. Попречни профили улица..... ...Р = 1 : 100.

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план стамбене зоне "Купусиште" у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/98 и 19/2003).

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: 35-305/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.