



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 44

НОВИ САД, 19. октобар 2009.

примерак 100,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1073

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 72/2009) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008) Скупштина Града Новог Сада на XVI седници 18. септембра 2009. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ КАРАГАЧЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ

1.0. УВОД

1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Карагаче у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 35/2008).

Основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

1.2. Положај, место и карактеристике простора

Према Генералном плану, простор који је обухваћен планом намењен је породичном становању и инфраструктурним коридорима и обухвата површину од 113,32 ha. Овај локалитет налази се у сремском делу града, чије је окружење планирано за породично становање и простор за спорт – туризам и рекреацију.

Локалитет Карагаче унутар обухвата плана, као део веће просторне целине, граничи се са северозапада државним путем I реда М-21 Нови Сад – Рума, са североистока локалним путем Нови Сад – Буковац и са југозапада планираном везом државног пута I реда М-21 са државним путем I реда М-22.

Овај простор, поред нагнутог и брежуљкастог терена, карактеришу и два потока, Буковачки поток и Роков поток, који пролазе са североисточне и северозападне стране овог подручја. Највећи део простора представљају парцеле под воћњацима, ливадама и ораницама.

На делу подручја налази се виноград у власништву "Навип" а.д. површине око 15 ha. Поред винограда, комплекс површине око 3 ha припада предузећу "Навип" а.д., са управном зградом и пратећим помоћним објектима.

Последњих година простор је нападнут бесправном изградњом. Регистрован је већи број објеката углавном нелегално изграђених и то: породичних стамбених објеката, викенд-кућа и пословних објеката изграђених уз Буковачки пут и државни пут I реда М-21 Нови Сад – Рума.

Унутар границе грађевинског рејона нема изведених улица, изузев Улице Буковачки до, која је делимично асфалтирана. На терену постоји велики број атарских путева којима се стиже до стамбених објеката, два већ поменута потока и инфраструктурни коридори (далековод, гасовод).

1.3. Урбанистичка документација од значаја за израду плана

Намена површина простора који је обухваћен планом, мењала се кроз генералне планове.

Пре утврђивања намене овог подручја за породично становање, овај грађевински рејон је био намењен за туризам – спорт и рекреацију, а само део уз Буковачки пут за породично становање.

За подручје намењено породичном становању, на основу тада важећег генералног плана, донет је План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/2003).

1.4. Ограничавајући фактори који утичу на концепт плана

На овом простору постоје ограничавајући фактори који знатно утичу на организацију простора. Бесправна изградња један је од елемената који утичу на организацију простора, и отежава реализацију рационалног саобраћајног решења, као и постојећи енергетски коридори: далековод и гасовод са својим заштитним појасевима, који ограничавају реализацију планираних намена. На организацију простора утичу Роков поток и Буковачки поток са својим заштитним појасевима.

1.5. Носивост и погодност терена за изградњу објеката

Истраживањима геотехничких одлика терена обухваћен је уски појас северозападног дела плана. Геотехни-

чки услови за планирање садржаја сагледани су на основу постојећих истражних радова и инжењерско-геолошке карте ширег простора.

На основу утврђеног геолошког састава терена површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре и различите дебљине лесног покривача.

На простору обухваћеном планом регистрован је терен погодан за изградњу, чија носивост износи око 2 kр/m², на којем је могућа градња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција. Терен погодан за изградњу обухвата централни део овог локалитета. Терен погодан за изградњу, чија је носивост мања од 0,5 kр/m², обухвата просторе дуж северозападне и североисточне границе.

2.0. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најсевернија тачка простора, на пресеку осовина државног пута I реда М-21 и продуженог правца западне планиране регулационе линије локалног пута Петроварадин – Буковац. Из ове тачке, у правцу југа, граница прати продужени правац и западну регулациону линију локалног пута до пресека са управним правцем, повученим из источне регулације локалног пута, на растојању 165 m од почетка пута. Даље граница скреће у правцу истока, пратећи претходно описани правац, до пресека са осовином Буковачког пута, затим скреће у правцу југа, поклапа се са осовином Буковачког пута до пресека са северном регулационом линијом планиране саобраћајнице која повезује државни пут I реда М-21 на Мишелуку са државним путем I реда М-22/1 код Пуцкароша. У овој тачки граница скреће на запад пратећи северну регулациону линију планиране саобраћајнице до пресека са осовином државног пута I реда М-21, где скреће на североисток осовином државног пута I реда М-21 и долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 113,32 ha.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. План просторне организације и подела на просторне целине

Положај простора и природне вредности овог локалитета допринели су да он последњих година буде интересантан не само за викенд-становање и подизање винограда и воћњака него и за породично становање.

Изграђени породични стамбени објекти сконцентрирани су уз постојећу Улицу Буковачки до у североисточном делу грађевинског рејона, у залеђу наведених објеката, а мање и на осталој површини.

Уз постојеће фреквентне саобраћајнице (пут за Руму (државни пут I реда М-21) и Буковачки пут), поред породичних стамбених објеката, изграђени су и објекти пословања (занатске радионице, грађара, бензинска пумпа и др.).

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом и затеченим стањем.

Посебно се води рачуна о специфичној конфигурацији терена. Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, планира се улична мрежа која је прилагођена стању на терену, са задржавањем "атарских" путева, којима је утврђен одговарајући профил, и планирањем нових саобраћајница, које заједно представљају планирану мрежу улица.

Изграђени објекти одредили су трасе постојећих и планираних саобраћајница. Укупан простор у оквиру границе плана подељен је на осам целина унутар којих су формирани грађевински блокови.

План се заснива на претпоставци да ће на овом простору живети између 5000 и 5500 становника. Пратећи садржаји, односно урбана опрема насеља димензионирана је за потребе планираног броја становника.

Породично становање

Највећу површину обухвата простор намењен породичном становању. Подручје породичног становања представља знатан потенцијал за развој различитих активности које се могу обављати у оквиру објекта или на парцели. Пословни садржаји треба да буду у функцији становања, а пре свега они који захтевају већи степен заштите животне средине.

Становање у затвореним стамбеним комплексима

У затвореним стамбеним комплексима планира се изградња више породичних стамбених објеката на заједничкој парцели.

Овај вид становања планира се на већим парцелама од 1800 (1350) m², у зависности да ли је двоструки или једноструки низ. За организовање оваквог начина становања потребна су најмање четири објекта за двострану оријентацију, односно три за једнострану оријентацију.

Општеградски центри

Простор планиран за центре локацијски је прилагођен гравитационом подручју које опслужује. Оба центра превасходно су намењена садржајима свакодневног и повременог снабдевања, друштвено-културним садржајима, угоститељству, здравству, апотеци, пошти и др. Дозвољени су и остали садржаји, у зависности од будућих потреба становника.

Основна школа

Основна школа планира се у оквиру целине број 5. Површина комплекса је 1,10 ha, а димензионисан је у складу са планираним бројем становника и то за 445 ученика у једној смени.

Предшколска установа

Предшколска установа планира се на комплексу 0,76 ha, за 252 детета.

Радни простор

Површина намењена радним активностима планира се једним делом уз пут за Руму (М-21) и делом уз Буковачки пут.

У граници плана се налази виноград "Навипа" а.д., површине око 15 ха и комплекс површине 3 ха, са уравнином зградом и пратећим објектима.

Површина под виноградом намењује се породичном становању, док се простор предузећа задржава, а могућа је и промена намене овог простора за неке друге делатности.

3.2. План поделе простора на 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" у Р 1: 2500.

Јавно грађевинско земљиште:

- **саобраћајнице:** целе парцеле у КО Петроварадин: 419/2, 3620/1, 3624/3, 3624/4, 3625/2, 3626/2, 3626/3, 3627/2, 4167/6, 4168/1, 4168/2, 4169/1, 4169/2, 4171, 4212, 4217, 4275, 4276/2, 4276/3, 4277/1, 4277/4, 4573, 4575, 4578, 4647, 4658, 4665/1, 4665/2, 4670, 4671/1, 4671/2, 4671/3, 4673/1, 4673/2, 4673/3, 4686, 4718, 4721, 4724/1, 4724/2, 4743/3, 4750/3, 4751/3, 4752/3, 4753/3, 4755/3, 4760/4, 4765/3, 4765/4, 4766/5, 4769, 4772, 4773/1, 4773/3, 4775/7, 4776/3, 4776/5, 4777/2, 4779/5, 4784, 4807/2, 4808/2, 4809/2, 4810/1, 4810/2, 4810/3, 4813/3, 4814/3, 4815/2, 4816/2, 4817/2, 4817/4, 4818/3, 4818/4, 4819/2, 4820/2, 4821/2, 4822/2, 4822/3, 4823, 4824/5, 4838/5, 4840/3, 4898, 5254/1, 5254/2, 6627, 6635, 6635/2, 6635/5, 6635/6, 6635/7, 6635/8, 6635/9, 6635/10, 6635/13, 6635/19, 6636/1, 6636/11, 6636/12, 6638/2, 6648, 6648/2, 6648/3, 6648/4, 6650, 6659/1 и делови парцела у КО Петроварадин: 467, 475/3, 617/6, 617/7, 617/8, 3617/1, 3617/3, 3625/1, 3628, 3637, 3639/2, 3660, 3661, 3662/1, 3662/2, 3663/1, 3663/2, 3664/1, 3664/2, 3664/3, 4168/5, 4168/6, 4190, 4193/2, 4193/7, 4193/8, 4193/9, 4193/10, 4208, 4209, 4210/1, 4210/2, 4211/1, 4211/2, 4211/3, 4213, 4214/1, 4214/2, 4216/1, 4216/2, 4216/3, 4216/4, 4218, 4219, 4220, 4221, 4222, 4222/2, 4223/1, 4223/2, 4224/1, 4224/2, 4224/3, 4225, 4226, 4227, 4228, 4229/1, 4229/2, 4230/1, 4230/5, 4247/1, 4247/2, 4252/1, 4253, 4254/1, 4255/1, 4256, 4257, 4258/1, 4259/1, 4259/2, 4271/2, 4271/3, 4272, 4273, 4274, 4276/1, 4276/4, 4276/5, 4277/2, 4280/1, 4282, 4570, 4571, 4572, 4574/1, 4574/2, 4574/3, 4576, 4577, 4579/1, 4579/2, 4579/3, 4580, 4581, 4582/1, 4582/2, 4582/3, 4582/4, 4582/5, 4582/6, 4583, 4584, 4585/1, 4585/2, 4585/3, 4585/4, 4585/5, 4586, 4617/1, 4617/3, 4617/6, 4618/1, 4618/2, 4618/3, 4618/4, 4619, 4620, 4621/1, 4621/2, 4622, 4623, 4624, 4625, 4636/1, 4636/2, 4637, 4638, 4640, 4641, 4642, 4643, 4644, 4645, 4646, 4651, 4653/1, 4653/2, 4653/3, 4654, 4655, 4656, 4657, 4659, 4660, 4661, 4662, 4664/3, 4667, 4668, 4668/1, 4668/2, 4669, 4672/1, 4672/2, 4672/3, 4674/1, 4674/2, 4674/3, 4676/1, 4676/2, 4677/2, 4677/3, 4679, 4680, 4681, 4683, 4683/3, 4683/4, 4684/1, 4684/2, 4684/3, 4684/4, 4684/5, 4684/6, 4684/7, 4685/1, 4685/2, 4685/4, 4685/5, 4685/6, 4685/7, 4688/1, 4688/2, 4688/3, 4688/4, 4692, 4695/1, 4695/3, 4695/4, 4698/3, 4698/4,

4699, 4700/1, 4700/2, 4700/3, 4701, 4702, 4703, 4704, 4705, 4706, 4707, 4710, 4711, 4712, 4713/1, 4713/2, 4713/3, 4713/4, 4713/5, 4713/6, 4714/1, 4715, 4717, 4719, 4720, 4723/1, 4723/2, 4723/3, 4723/5, 4726, 4730, 4731, 4732/1, 4732/2, 4732/3, 4732/4, 4733/1, 4733/2, 4734, 4735, 4735/5, 4736, 4737, 4738, 4739, 4740, 4741, 4742/1, 4742/2, 4742/3, 4743/1, 4743/2, 4744/1, 4744/3, 4745/1, 4745/3, 4746/1, 4746/6, 4747/1, 4747/3, 4748/1, 4748/3, 4749/1, 4749/3, 4750/1, 4750/2, 4751/1, 4751/2, 4752/1, 4752/2, 4753/1, 4753/2, 4753/4, 4753/5, 4754, 4754/3, 4754/4, 4755/1, 4755/2, 4755/4, 4756, 4760/1, 4760/2, 4761/2, 4761/7, 4762, 4763, 4764, 4766/1, 4766/3, 4766/4, 4767, 4768, 4769/1, 4769/2, 4770/1, 4770/2, 4771/2, 4774/1, 4774/2, 4774/4, 4774/13, 4776/2, 4776/11, 4777/4, 4777/6, 4777/8, 4777/12, 4777/13, 4778/1, 4778/2, 4778/4, 4779/1, 4779/2, 4779/3, 4780/1, 4780/2, 4781/1, 4781/2, 4781/3, 4781/4, 4782/1, 4782/2, 4783/2, 4785, 4786, 4787, 4788/1, 4788/2, 4788/3, 4789, 4790, 4791, 4792, 4793, 4794/1, 4794/2, 4795/2, 4795/3, 4799, 4800/1, 4800/2, 4801, 4802, 4805/2, 4807/1, 4807/3, 4807/4, 4807/6, 4807/7, 4807/8, 4808/1, 4809/1, 4811/1, 4812/11, 4827, 4828, 4829/1, 4829/2, 4830, 4831, 4838/3, 4838/4, 4840/1, 4840/5, 4841/4, 4841/5, 4841/6, 4842/2, 4843/2, 4844/2, 4845/2, 4846/3, 4846/4, 4856, 4914/1, 4914/2, 4914/3, 4914/4, 5236, 5237, 5238, 5239, 5240, 5241, 5242, 5243, 5252, 5253, 5255, 5256, 5257, 5260/1, 5260/2, 5261, 5262/1, 5262/2, 5263, 5264, 5265, 5267, 5271/1, 5272, 6611/1, 6612/2, 6634, 6636/3, 6639/1, 6639/2, 6639/3, 6644, 6645/1, 6649, 6659/2;

- **предшколска установа:** делови парцела у КО Петроварадин: 4735, 4736, 4737, 4738;

- **основна школа:** делови парцела у КО Петроварадин: 4732/1, 4733/2, 4734, 4735;

- **зелене површине:** делови парцела у КО Петроварадин: 4218;

- **трафостанице:** делови парцела у КО Петроварадин: 3660, 3664/1, 4209, 4219, 4710, 4754, 4824/1;

- **водене површине – поток:** целе парцеле у КО Петроварадин: 6612/1, 6612/2 и делови парцела у КО Петроварадин: 6611/1, 6611/2, 6612/3.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште" у Р 1 : 2500, 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 чији је списак дат на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Планиране промене граница парцела углавном су последица промена регулација улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела под условима датим у овом плану.

3.3. План мрежа инфраструктурних система**3.3.1. План мреже саобраћајне инфраструктуре**

Простор који је обухваћен планом ослања се на постојећу основну уличну мрежу града и мрежу атарских

путева. Основну саобраћајну мрежу чине постојећи државни пут I реда (M-21) Нови Сад – Рума и локални пут Петроварадин – Буковац, као и планирана саобраћајница која повезује планирани булевар кроз Мишелук са државним путем I реда (M-22/1) Нови Сад- Београд, и налазе се на ободу овог простора, док су унутар простора стамбене и сабирне улице. Планом су уклопљене планиране улице са постојећом улицама и атарским путевима. Саобраћајна мрежа прилагођена је планираним наменама простора, као и конфигурацији терена. Планом се обезбеђује колски приступ свим планираним садржајима.

Секундарна улична мрежа на овом простору планира се тако да се, у мери у којој је то могуће, користе трајне постојећих улица, атарских путева и интерних колско-пешачких прилаза, уз дефинисање одговарајућих саобраћајно-техничких карактеристика. Такође су дефинисане и нове стамбене улице које омогућавају формирање нових стамбених парцела, у складу са правилима парцелације, а изузетно је могућа изградња колско-пешачких пролаза, мимо планиране уличне мреже, у циљу обезбеђења приступа постојећим објектима или парцелама, који немају контакт са планираном уличном мрежом. Минимална ширина ових пролаза је 5 m.

Профили сабирних и стамбених улица су ширине од 8 до 15 m. Мимо дефинисане уличне мреже, а у оквиру појединачних комплекса, могуће је приликом парцелације и препарцелације дефинисати интерни колско-пешачки пролаз, минималне ширине 8 m.

У оквиру попречних профила улица планирају се тротоари обострано или једнострано, у зависности од ширине улице.

Паркирање возила се планира у оквиру уличног профила (где ширина профила и садржаји улице то дозвољавају) и у оквиру парцела планираних садржаја.

Дуж поменутих саобраћајница, делова основне градске саобраћајне мреже, планирају се бицикличке стазе, којима се омогућава приступ планираним садржајима овим видом превоза.

Дуж свих улица планирају се пешачке стазе.

Постојећа бензинска станица уз државни пут I реда M-21 се задржава, уз могућност реализације њеног потпуног садржаја.

На овом простору могућа је изградња станица за снабдевање горивом уз саобраћајнице које су делови основне саобраћајне мреже. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

Јавни градски путнички превоз се одвија дуж државног пута I реда M-21 и пута за Буковац. Могуће је дефинисање трасе линије јавног градског превоза и унутар овог простора, у складу са плановима развоја Јавног градског саобраћајног предузећа "Нови Сад" и потребама простора.

3.3.2. План хидротехнике

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Снабдевање водом мањег дела простора (Буковачки до) обавља се преко постојеће водоводне мреже, док се потребе за водом на осталом простору задовољавају преко бушених бунара на парцелама корисника.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, овај простор делом припада првој висинској зони снабдевања водом (снабдевање водом до коте 115 m н.в.), а делом другој висинској зони (снабдевање водом од коте 115 m н.в. до коте 150 m н.в.).

Водоводна мрежа прве висинске зоне повезаће се на водоводни систем насеља Петроварадин, с тим да ће се вршна потрошња изравнавати из резервоара прве висинске зоне "Институт" који се налази на коти 140 m н.в.

Водоводна мрежа друге висинске зоне повезаће се на планирану мрежу дуж државног пута I реда M-21 Нови Сад-Рума, с тим да ће се вршна потрошња изравнавати из резервоара друге висинске зоне "Татарско брдо" који се налази на коти 180 m н.в.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже у свим постојећим и планираним улицама. Планирана секундарна мрежа биће профила Ø 100 mm и задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

При реализацији планиране водоводне мреже потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој мрежи водовода у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко планиране канализационе мреже сепаратног типа у оквиру канализационог система Града Новог Сада.

На путу за Буковац постоји канализација отпадних вода профила Ø 400 mm, која одводи отпадне воде насеља Буковац према канализационом систему Петроварадина.

Отпадне воде Карагаче биће оријентисане према канализационој мрежи Петроварадина.

Планира се изградња црпне станице отпадних вода која ће препумпавати отпадне воде Карагаче у постојећу примарну канализациону мрежу у Улици Рачког.

Секундарна канализациона мрежа изградиће се у свим постојећим и планираним улицама и биће профила Ø 250 mm.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферске воде ће се преко планиране канализационе мреже одвести делом према Роковом, а делом према Буковачком потоку. Атмосферска канализација може се реализовати у виду отворених уличних канала са делимичним или потпуним зацењљењем, све у зависности од просторних и хидрауличких услова.

При реализацији планиране канализационе и уличне каналске мреже потребно је посебну пажњу посветити превенцији и елиминацији могућих хаварија на будућој

мрежи канализације и отворених канала у циљу спречавања погоршања карактеристика стабилности терена.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода будућих садржаја.

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

3.3.3. План енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук" која се налази северно од овог подручја. Од ове ТС полазиће 20 kV кабловска мрежа до трансформаторских станица 20/0,4 kV. Ове трансформаторске станице ће преко дистрибутивне нисконапонске мреже снабдевати потрошаче, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја.

У односу на планирану изградњу, на овом подручју је потребно изградити шест нових дистрибутивних ТС монтажано-бетонског типа. Поред њих, планиране ТС градиће се према потребама и на простору општеградског центра и на постојећим и планираним радним просторима. ТС се могу градити и у оквиру пословних објеката (у приземљу објекта). Планирана 20 kV мрежа градиће се кабловски, а планирана дистрибутивна мрежа може се градити и каблирањем и надземно. Далековод 20 kV, који се пружа уз два 110 kV далековода, може се по потреби демонтирати и изградити каблирањем у регулацији улице.

Преко подручја пролазе и два далековода 110 kV са својим заштитним коридорима. У зони заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката ни садња високог растиња, средњег растиња и воћки.

Планом је резервисан коридор за изградњу још два далековода 110 kV - од будуће преносне ТС 110/20 kV "Петроварадин" до ТС "Нови Сад 6-Мишелук" и од ТС "Нови Сад 6-Мишелук" до будуће ТС 110/20 kV "Сремски Карловци".

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора.

На овом подручју налази се гасовод високог притиска, заједно са једним својим краком који се одваја у правцу Сремских Карловаца. Овај гасовод је најважнији објекат за снабдевање гасом сремске стране Града Новог Сада. Полази од чворишта код Госпођинаца, пролази поред главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Нови Сад 1", прелази преко Канала ДТД, затим преко Дунава прелази на сремску страну, пролазећи преко Петроварадина (и ГМРС "Петроварадин"), Сремске Каменице и Лединаца до Беочина. Планира се да се крак гасовода високог притиска, који се одваја према Сремским Карловцима, у једном делу измести дуж западне

заштитне линије потока. У зони заштитног коридора гасовода није дозвољена изградња објеката.

На гасовод високог притиска биће прикључена ГМРС "Мишелук" која ће се градити у источном делу подручја, јужно од пута Нови Сад-Рума. Од мерно-регулационе гасне станице (МРС), која се већ налази на простору резервисаном за ГМРС, изградиће се дистрибутивна гасоводна мрежа до планираних објеката. Како је један део постојећих објеката прикључен на гасоводну мрежу Петроварадина, ради веће сигурности у снабдевању свих планираних садржаја, потребно је повезати овај систем са планираним гасификационим системом из ГМРС "Мишелук". Прикључење пословних објеката могуће је и директним прикључењем на гасовод средњег притиска или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба.

Оставља се могућност будућим потрошачима да се снабдевају топлотном енергијом из локалних топлотних и алтернативних извора енергије (дрво, угаљ, сунчева енергија, енергија био-маса итд.).

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа дата је на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

3.3.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на нову аутоматску телефонску централу (АТЦ) која ће се градити на подручју Мишелука и на АТЦ у Улици Божидара Аџије у Петроварадину. Да би се то омогућило, потребно је до свих објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

3.4. Нивелација простора

Простор обухваћен планом налази се на северној падини Фрушке горе са генералним падом од око 3% у правцу североистока и на надморској висини од 95,50 до 139,20 м.

Због осетљивости терена, планирана нивелација саобраћајница подразумева саобраћајнице по терену. Од дате нивелације може се одступити приликом реализације саобраћајница због избегавања већих земљаних радова који би нарушили стабилност терена.

На графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500 дате су коте прелома нивелете осовине саобраћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

3.5. План уређења зелених површина

Са аспекта сагледавања већих вегетационих целина које утичу на овај простор, издвајају се шуме Фрушке горе са југозападне стране и подунавске шуме са северозападне стране. Наведене целине имаће утицаја на овај простор једино ако се вегетација повеже, путем но-

вопланираних категорија зелених површина и линијске заступљености, у компактно, непрекидну целину. Систем зеленила и уличних трака обезбедиће повезивање, продирање и измену ваздушних, свежих маса и опште побољшање урбаног микроклимата (заштита од буке, ветра, прејаке инсолације и др.).

Линеарно зеленило улица утврђује се према ширини попречног профила саобраћајнице. На основу ширине саобраћајнице формираће се једноструки или двоструки дрвореди. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Паркинг-просторе треба покрити широким крошњама листопадног дрвећа, а простор за дрво оставити иза сваког четвртог паркинг-места.

Све зелене површине, као што је сквер и сл., треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима планирају се и стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Поставку зеленила у општеградским центрима ускладити са концептом уређења приземља и стилским карактеристикама архитектуре објеката. Солитерно декоративно дрвеће биће укомпоновано са елементима партерне архитектуре (клупе, фонтане, скулптуре и сл.) на поплочаним платоима.

У блоку пословања (радни простори) биће заступљена вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених жардинијера. Због ограничене садње високог дрвећа, планира се поставка декоративних озелењених жардинијера и вертикални начин озелењавања.

Основни елементи за планирање садржаја и зеленила око породичних кућа на парцели су предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања биобашта са поврћем и цвећем. Организацију простора и врсту вегетације треба усагласити са архитектонским елементима обликовања зграда и начином коришћења. За планиране ограде користити зимзелене живице и пузавице.

Хортикултурно уређење слободних површина на затвореном комплексу становања треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације, у смислу заједнички уређене зелене површине. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са оближњим уређеним зеленим површинама.

Заштитно зеленило планирано је у функцији заштите земљишта на најстрмијим теренима и треба да је заступљено високом и средње високом вегетацијом. Висока вегетација биће заступљена на око 50% површина и треба је формирати од одговарајућих врста лишћара и четинара.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Обрадити их партерном вегетацијом на правцима визура.

Планирано озелењавање школског комплекса и деције установе заснива се на концепту формирања ободног зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом. У зависности од конфигурације терена и функција простора, и слободне површине се адекватно озелењавају. У принципу, треба тежити за формирањем

ободног зеленог заштитног појаса (обично удвојени дрвореди).

Природно најистакнутији елементи који утичу на распоред зеленила су потеси уз Роков и Буковачки поток и заштитно зеленило на околним обронцима. Пејзажно уређење овог потеса нагласити пригодном аутохтоном вегетацијом уз потоке. Лонгитудинално озелењавање уз потоке, на неки начин, представљаће и вид јавног зеленила. На том потесу, осим поменутог озелењавања, неопходно је изградити пешачке стазе и мостове који ће повезивати намене уз потоке.

Услови за садњу дрвећа испод енергетских коридора су ограничавајући, тако да се уређење зелених површина више заснива на партерном озелењавању и формирању уређених травнатих површина са полеглом вегетацијом и обликованим шибљем.

3.6. Заштита од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава за породичне стамбене објекте планира се изградња склоништа, која могу бити у склопу стамбеног, пословног или помоћног објекта. Граде се породична склоништа као склоништа допунске заштите од механичког удара 30 kPa према важећим нормативима.

За комерцијалне садржаје и друге објекте ванстамбене намене, зависно од броја запослених, капацитет, положај, мирнодопска намена и остали простори и технички елементи одредиће се према техничким прописима за изградњу склоништа.

3.7. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом нема објеката који подлежу заштити.

У северној зони овог простора документовани су остаци старих подземних тунела који припадају систему тунела Петроварадинске тврђаве. На источном и западном крају обухвата плана рекогносцирањем је потврђено постојање аустријских војничких ровова (битка на Везирцу).

Уз Буковачки поток и у јужној зони овог локалитета рекогносцирањем су пронађени насеобински остаци из античког периода.

Сходно томе, извођач се обавезује да, ако током грађевинских или других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, обустави радове без одлагања и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, као и да предузме мере да се налаз не уништи или оштети и да се сачува на месту и положају у коме је откривен.

3.8. Заштита животне средине

На простору обухваћеном планом обезбедиће се рационална организација простора и опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Планираним садржајима обезбедиће се оптималан однос према природној средини, при чему ће се очува-

ти еколошке одлике средине и одговарајући услови живота.

Нижим спратностима, правилном оријентацијом улица и објеката омогућиће се природна аерација, а планираним количинама зеленила обезбедиће се различити видови пасивне рекреације. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Зелене површине планиране су да задовоље захтеве оптималне микроклиме и естетско-визуелне ефекте.

Комплементарни садржаји становања (одређене радне активности) не захтевају већи степен заштите од потребног за основне функције насеља, а планирани избор делатности биће у функцији основне намене.

Заштитни зелени појасеви подизаће се и уређивати у складу са функционалним потребама планираних садржаја у простору. Подизањем зеленила решаваће се визуелни конфликти различитих намена, у складу са ширинама улица и микроклиматским условима, као и заштита од буке.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 м² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута за специјално возило за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 м² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Показатељи су:

- површина у оквиру границе плана (брutto).... 113,32 ha,
- општеградски центар (целина број 5) (нето).... 0,26 ha,
- општеградски центар (целина број 7) (нето)..... 0,18 ha,
- основна школа (нето) 1,10 ha,
- предшколска установа (нето) 0,76 ha,
- радни простор (нето) 11,50 ha,
- планирани број становника 5500,
- бруто густина становања..... 48,50 ст/ha.

За планирани број становника утврђен је број школске и предшколске деце на основу следећих норматива:

- број школске деце – 8,1% укупног броја становника = 445 деце,
- број деце узраста 0 – 4 године – 3,6% од укупног броја становника, од којих се обухвата 50% = 99 деце,
- број деце узраста 4 – 6 година – 2,8% од укупног броја становника, од којих се обухвата 100% = 153 деце.

Потребан простор за основну школу:

- комплекс 25% м²/ученику 11.125 м²,
- објекат 8 – 10 м²/ученику 4.450 м².

Потребан простор за предшколску установу:

- комплекс 30 м²/детету 7.590 м²,
- објекат 8 м²/детету 2.024 м².

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и то као новопланиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 2500. У зони постојећег породичног становања (целина број 4), на слободним неизграђеним парцелама, грађевинска линија ће се утврдити у сваком конкретном случају, у зависности од положаја суседних објеката.

На слободним теренима у зони породичног становања грађевинска линија је на 3 – 5 м од регулације улице, изузетно и више због прилагођавања конфигурацији терена.

За објекте општеградског центра и јавних служби грађевинска линија може да буде на регулационој линији улице или повучена у односу на њу, док се за објекте радних активности грађевинска линија одређује на основу најповољнијег решења у односу на величину парцеле, као и изван зоне заштитног појаса гасовода и далековода.

5.2. Правила парцелације

На простору који је обухваћен планом дефинисане су јавне површине (јавно грађевинско земљиште) и остале површине, односно остало грађевинско земљиште.

Услови за парцелацију јавних површина су дефинисани у пододелу 3.2.

У зависности од величине и облика постојећих катастарских парцела, нове грађевинске парцеле које представљају остало грађевинско земљиште, формирају се на један од следећих начина:

- задржавање постојећих катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних објеката;
- обавезна парцелација када се катастарске парцеле, које својим обликом, површином и ширином уличног фронта не испуњавају услове за формирање нових грађевинских парцела, спајају са суседном катастарском парцелом, и након тога се грађевинска парцела формира према утврђеним условима за образовање грађевинске парцеле;
- могућа парцелација за постојеће изграђене парцеле које се могу делити до минимума утврђеног за образовање грађевинске парцеле;

- могућа препарцелација постојећих изграђених парцела, припајањем дела суседне парцеле ради формирања одговарајуће, односно жељене величине парцеле, у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

На графичком приказу плана (лист број 5) приказана је парцелација где су границе парцела у потпуности дефинисане (општеградски центар – целина број 7).

5.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Породично становање:

- планирана минимална површина парцеле је 450 m², максимална се не условљава,
- препоручује се парцела површине од 500 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 12 m, а препоручује се 15 m,
- за двојне објекте минималан фронт је 16 m (2 x 8 m),
- задржава се постојећа величина парцеле и ширина уличног фронта за изграђене објекте у поступку легализације.

Радни простор:

- минимална површина парцеле је 500 m², максимална до 2.000 m²,
- минимална ширина уличног фронта је 20 m.
- задржава се постојећа величина парцеле и ширина уличног фронта (за изграђене објекте у поступку легализације).

Површина намењена општеградском центру (блок 5 и блок 7) у потпуности је дефинисана.

У односу на утврђене елементе, дозвољено је одступање 10%.

5.3. Правила грађења објеката по планираним наменама

Комплекс специјалне намене који обухвата парцелу број 4221 КО Петроварадин (површине 0,1668 ha) планира се за породично становање. Промена намене ће се реализовати када се реше имовинско-правни односи са Министарством одбране Републике Србије.

5.3.1. Породично становање

На парцели породичног становања дозвољена је изградња једног стамбеног објекта.

Максимална дозвољена спратност је три корисне етажне, односно П+1+Пк, уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етажне.

Нивелета приземља се утврђује у односу на јавни пут тако да се објекат прилагоди терену.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат, а у складу са Генералним планом могућа је изградња четири стана, односно четири јединице (стамбене и пословне).

Објекти се могу градити као слободностојећи или двојни.

Приземни пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи, или као анекс стамбеног објекта.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања).

Приземље објекта се може користити за локал или пословни простор.

На парцели је дозвољена изградња чисто пословног објекта. У том случају морају бити задовољени услови утврђени за изградњу стамбеног објекта. Величина парцеле не сме да пређе 1.500 m², а дозвољена спратност је П+1.

Паркирање и гаражирање возила за сопствене потребе мора се обезбедити на парцели (за један стан обезбедити једно паркинг-место).

Дозвољени степен заузетости за парцеле до 800 m² је 40%.

За парцеле веће од 800 m² степен заузетости се ограничава на 40% рачунајући на максимално 800 m².

Код обрачуна заузетости рачунају се сви објекти на парцели.

Развијена корисна површина породичног стамбеног објекта на парцели не сме бити већа од 480 m².

Већи степен заузетости ће се толерисати код реализованих објеката.

5.3.2. Породично становање у затвореним стамбеним комплексима

На подручју намењеном за породично становање могуће је формирање затвореног комплекса породичног становања под следећим условима:

- минималан број објеката који формирају комплекс је четири (три за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина је 1.800 m² (1.350 m²),
- дозвољени степен заузетости је 40%,
- спратност је П до П+1+Пк (поткровље без надзетка),
- за сваки објекат планира се један стан, а објекти могу бити слободностојећи или у низу,
- гаражирање решити унутар објекта или као анекс главног објекта,
- увећањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул је 18 x 25 m.

За реализацију ових комплекса обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Урбанистичким пројектом дефинисаће се, у оквиру осталог грађевинског земљишта, парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса.

5.3.3. Општеградски центри

У оквиру центра неопходно је обезбедити простор за потребе свакодневног снабдевања, услуга, сервиса и других садржаја центра.

Планирана спратност објекта је П до П+2 са косим кровом благог нагиба.

У зони центра не планира се становање.

Дозвољени степен заузетости је до 40%.

5.3.4. Радни простор

На овом простору планирају се комерцијално-услугне и друге делатности које не угрожавају становање. Могуће су делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства, пре свега оне које се заснивају на примени нових технологија.

Планирана спратност објекта је П+1 (П+Г) до П+2.

Могућа је изградња једног стана у оквиру објекта.

Дозвољени степен заузетости је до 50%.

Паркирање обезбедити на сопственој парцели.

Већи степен заузетости ће се толерисати код реализованих објеката.

Комплекс предузећа "Навил" а.д.

Комплекс предузећа "Навил" а.д. се задржава у оквиру постојеће границе, односно граница комплекса је дефинисана планираним регулацијама саобраћајница које га окружују, укупне површине 3 ха.

Могућа је промена намене делатности у оквиру постојећих објеката, као и реконструкција у постојећем габариту објекта.

За изградњу нових објеката обавезна је израда урбанистичког пројекта.

Планирана спратност је П до П+2, а степен заузетости до 50%.

Могућа је препарцелација постојећег комплекса тако да будуће парцеле, у оквиру којих ће се формирати различите делатности, буду оријентисане ка Буковачком путу или планираној улици Нова 9, под условима дефинисаним за радне просторе.

5.3.5. Основна школа

Простор је димензионисан за капацитет од 445 ученика у једној смени. На комплексу од 1,10 ха планиран је објекат величине 8 – 10 м²/детету, па би објекат био развијене површине око 4.450 м². Спратност објекта је П+1 са косим кровом благог нагиба. Потребан паркинг за запослене планира се у оквиру парцеле.

5.3.6. Предшколска установа

Простор је димензионисан за капацитет од 253 детета. На комплексу од 0,76 ха планира се објекат величине 8 м²/детету. Развијена површина објекта износи 2.024 м², а планирана спратност П+1 са косим кровом благог нагиба. Паркирање за запослене обезбеђује се у оквиру парцеле.

5.4. Посебни услови за изградњу

Пре реализације нових објеката или легализације бесправно изграђених објеката, обавити свеобухватно

геомеханичко испитивање тла али само за простор који је на графичком приказу означен као "терен са посебним условима за изградњу". На преосталом простору се могу реализовати објекти у складу са урбанистичким планом.

За дефинисање елемената изградње, који нису прецизирани овим планом, применити Правилник о општим условима о парцелацији, изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење издају општина, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003).

Постојећи објекти, који својим габаритом улазе у регулацију улице до 1,2 м (а изван су коловоза), задржавају се.

У оквиру заштитног појаса далековода, гасовода и Роковог и Буковачког потока није дозвољена изградња објеката. На парцелама које се налазе у зони гасовода високог притиска, планираног за измештање, није дозвољена изградња нових објеката док се гасовод не измести на планирану локацију, осим уз посебну сагласност ЈП "Србијагас". На парцелама чији је појас изван планираних заштитних коридора ширине 10 м и више слободан, могућа је изградња породичних стамбених објеката (у тој зони).

На путу за Буковац постоји канализација отпадних вода профила Ø 400 mm, која одводи отпадне воде насеља Буковац према канализационом систему Петроварадина. Део поменуте примарне канализационе мреже налази се у осталом грађевинском земљишту. Због њеног одржавања и евентуалних интервенција услед хаварија, планира се заштитни појас канализације у коме је забрањена изградња објеката, као и садња дрвећа. Заштитни појас обухвата појас са источне стране 2 м од постојеће канализационе мреже, односно са западне стране од постојеће канализације до планиране регулације пута за Буковац.

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

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености 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 планиране, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако се тиме угрожавају јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објекта јавне намене и сл.).

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

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају уколико 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 површине планом намењене за друго јавно грађевинско земљиште. Изузетак су објекти који се налазе у зони гасовода високог притиска планираног за измештање. За ове објекте се могу применити посебна правила грађења уз обавезну сагласност ЈП "Србијагас".

5.6. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

У попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Колски прилази морају бити минималне ширине 3 м.

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висина слободног профила саобраћајнице је 4,5 м. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса, које су минималне ширине 3 м. Тротоари су минималне ширине 1,6 м, док бициклическе стазе морају бити минималне ширине 1,5 м.

Ширина коловоза у уличној мрежи износи од 5 до 6 м, а у једносмерним улицама 3,5 м. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 м, а на местима где то услови дозвољавају препоручује се 8 м. На раскрсницама пре-

ко којих саобраћају аутобуси препоручују се радијуси од 12 м, а минимално 8 м.

Највећи уздужни нагиб износи 12%, а најмања ширина тротоара 1,6 м. Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,60 до 5 м. 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.

Тротоаре и паркинге 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). Паркинзи могу бити уређени и тзв. "перфорираним" плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, све у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

Паркинге градити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

У зони ванстамбених садржаја паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркинзима и у оквиру појединачних комплекса у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже, као и на секундарној уличној мрежи, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није приказан на графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у сутерену или приземљу стамбених и пословних објеката, или у блоку као посебни објекти, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница којима ће се одвијати јавни градски превоз планира се изградња аутобуских стајалишта у складу са просторним могућностима микролокације.

5.6.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;

- уколико је објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

5.6.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- водонепропусну септичку јаму поставити минимум 3 m од границе суседне парцеле.

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

5.6.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања планира се прикључењем на пос-

тојећу или планирану електроенергетску 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.

Пословни објекти

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

5.6.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом планира се прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.6.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				158.445.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	30.375	5.040	153.090.000
1.2.	Тротоари	m ²	2.125	2.520	5.355.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				67.200.000
2.1.	Црпна станица канализације	m	1	5.880.000	5.880.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	5.000	9.240	46.200.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	5.000	3.024	15.120.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				17.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	500	8.000	4.000.000
3.3.	Мерно-регулациона станица	ком.	1	5.000.000	5.000.000
4.	УКУПНО				242.645.000

Процена средстава урађена по ценама на дан 30. 11. 2007. 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.

7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана, осим за комплекс предузећа "Навип" а.д. (уколико се приступа изградњи нових објеката и парцелацији грађевинског земљишта) и затворене стамбене комплексе за које је обавезна израда урбанистичких пројеката.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

	Размера
Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором	A4
1. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1 : 2500	
2. Инжењерско-геолошка карта	1 : 50000
3. План намене површина	1 : 2500
4. План саобраћаја, нивелације и регулације	1 : 2500
5. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште	1 : 2500
6. План водне инфраструктуре.....	1 : 2500
7. План енергетске инфраструктуре	1 : 2500
8. Попречни профили улица.....	1 : 100.

План детаљне регулације Карагаче у Петроварадину 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 План детаљне регулације породичног становања на Буковачком путу у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 20/2003) у делу за који се план доноси.

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: 35-900/2008-1
18. септембар 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

