



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 45

НОВИ САД, 2. новембар 2009.

примерак 120,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

1089

На основу члана 35. став 10. и члана 215. став 6. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009 и 81/2009. – испр.) 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 ПРОСТОРА ЗА ПОСЛОВАЊЕ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА СЕВЕРНО ОД ВЕНИЗЕЛОСОВЕ УЛИЦЕ У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 33/2008).

Плански 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.

Према Генералном плану, простор унутар границе овог плана, намењен је пословању на улазним правцима.

Подручје обухваћено планом има изузетно атрактиван положај будући да је омеђено значајним градским комуникацијама, односно Темеринском и Венизелосовом улицом и железничком пругом.

Бруто површина грађевинског рејона обухваћеног планом износи 5,16 ha.

2. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у КО Нови Сад I, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине Темеринске улице и осовине железничке пруге Суботица – Београд. Од ове тачке, у правцу истока, граница прати осовину железничке пруге до пресека са правцем који спаја камени стуб (означава 76,2 km железничке пруге) и тремеђу парцела бр. 10592/2, 10423/2 и 4206/1, затим у правцу југа прати претходно описани правац и долази до осовине Венизелосове улице. Даље, граница скреће у правцу запада, прати осовину Венизелосове улице до пресека са осовином Темеринске улице, затим скреће у правцу севера, прати осовину Темеринске улице и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 5,16 ha.

3. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. 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 са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1: 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајне површине: цела парцела број 4217 и делови парцела бр. 4207, 4227, 10423/2, 10425 и 10592/2;
- железничка пруга: део парцеле број 10592/2;
- трансформаторска станица: део парцеле број 4212/1.

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.

На осталом грађевинском земљишту намењеном за пословање, постојеће парцеле се задржавају са неопходним изменама где се мења регулација улица и где се планира спајање две или више парцела у једну. Грађевинске парцеле формираће се приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације, у складу са условима датим у плану.

3.2. Подела простора на потцелине

У зависности од намене простора, услова за изградњу и начина коришћења издвајају се следеће просторне потцелине:

- пословање (терцијарни сектор, односно делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћајних и комуналних делатности);
- станица за снабдевање горивом моторних возила;
- заштитни зелени појас.

3.3. Правила уређења простора

Према Генералном плану овај простор намењен је пословању на улазним правцима. Реализација простора делом је започета на основу важеће планске документације, док су се на појединим парцелама задржали објекти породичног становања.

Простор је првенствено намењен терцијарном сектору, односно делатностима из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности. Поред терцијарног сектора, постоји могућност лоцирања објеката производног занатства из области индустрије, грађевинарства и занатства, под условом да су у складу са прописаним еколошким параметрима, односно да нису загађивачи животне средине.

Дуж улица Темеринске и Венизелосове планирају се објекти максималне спратности П+2+повучен 3. спрат. Максимална спратност објеката у Текелијиној улици је П+1+Пк. У зависности од конкретних захтева, везано за одређене делатности и технолошке процесе, дозвољава се изградња производних објеката спратности П+Г и ВП. Обавезно обезбедити право службености пролаза на парцели број 4212 ради приступа трансформаторској станици.

У источном делу простора налази се комплекс пумпе за снабдевање горивом. Планира се проширење постојећег комплекса уз одговарајући степен заузетости, као и изградња пратећих садржаја (ауто перионица, угоститељски садржаји и сл.). Максимална спратност објеката унутар комплекса станице за снабдевање горивом је П+1.

Уз пругу је утврђен заштитни пружни појас ширине 25 m. У овој зони није дозвољена изградња објеката. Могућа је реализација манипулативних или паркинговршина.

Постојеће објекте унутар коридора пруге могуће је задржати искључиво уз сагласност надлежних предузећа.

3.4. Мрежа инфраструктуре

3.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Простор обухваћен планом ограничен је са севера железничком пругом Суботица – Нови Сад – Београд, са југа Венизелосовом улицом и са запада Темерин-

ском улицом, које су делови основне мреже града и деоница магистралног пута М22/1, државни пут 1. реда, Суботица – Нови Сад – Београд. Венизелосовом улицом се одвија интензиван теретни и транзитни саобраћај. Текелијина улица је део секундарне уличне мреже. Планира се паркирање и гаражирање путничких возила у оквиру појединачних парцела у складу са стандардима и просторним могућностима. Дуж улица Венизелосове и Темеринске планирају се пешачке и бициклистичке стазе. Уз Венизелосову улицу се налази станица за снабдевање горивом за коју се планира да се прошири и комплетира новим садржајима. Планом се дефинише заштитна зона уз железничку пругу, на удаљености од 25 m од колосека у којој је забрањена изградња објеката.

3.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

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

Секундарна водоводна мрежа профила Ø 100 mm постоји у улицама Текелијиној и Темеринској.

У Венизелосовој улици планира се изградња секундарне мреже профила Ø 100 mm са повезивањем на постојећу мрежу у Темеринској улици, односно на планирани водовод у Венизелосовој улици.

Планира се измештање дела инсталација са осталог грађевинског земљишта на јавно, као и њихово прикључење на планирану уличну мрежу.

Постојећа и планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом будућих садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је у графичком приказу "План инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже заједничког типа.

Примарна мрежа постоји у Темеринској улици и профила је Ø 100/60 cm, док секундарна мрежа постоји у Текелијиној улици.

У Венизелосовој улици планира се изградња секундарне канализационе мреже профила Ø 250 mm и Ø 300 mm са оријентацијом на планирани колектор у Венизелосовој улици, профила Ø 260/160 cm.

Планира се измештање дела инсталација са осталог грађевинског земљишта на јавно, као и њихово прикључење на планирану уличну мрежу.

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

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је у графичком приказу "План инфраструктуре" у Р 1:1000.

3.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 4", док ће ТС 35/10 kV "Подбара" постати разводно постројење (РП) 20 kV. Од ТС "Нови Сад 4" и РП "Подбара" полазиће 20 kV кабловска мрежа до трансформаторских станица 20/0.4 kV, а од ових ТС ће полазити нисконапонска 0.4 kV мрежа до свих објеката на подручју.

За снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити одговарајући број нових трансформаторских станица 20/0.4 kV. Овај број зависи од потреба за електричном енергијом појединих просторних целина. Нове ТС могу се градити на свим парцелама намењеним пословању, као самостојеће (монтажно-бетонске), подземне (укопане) или у оквиру планираних пословних објеката.

Планирана средњенапонска и нисконапонска мрежа градиће се каблирањем, а целокупну постојећу надземну електроенергетску мрежу потребно је уклонити и такође изградити каблирањем, на местима у профилима улица како је то планом утврђено.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског гасификационог система, са постојеће дистрибутивне мреже Салајке која је повезана на градску гасоводну мрежу средњег притиска.

Сви планирани садржаји ће се снабдевати са ове дистрибутивне гасоводне мреже, а у случају потреба за већим количинама топлотне енергије могућа је изградња гасоводне мреже средњег притиска, као и мерно-регулационих станица на парцелама намењеним пословању.

3.4.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу "Салајка" преко подземне мреже телефонских каблова у ободним улицама. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката. Да би се то обезбедило потребно је до нових 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.

3.5. План уређења зелених површина

Зеленило у оквиру комплекса пословања треба да је заступљено минимум 25%, и то у виду заштитног појаса и декоративне вегетације уз управне објекте.

Ободом комплекса обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, треба га формирати од обликованих

форми стабала (пирамидалних, ваљкастих и сл.) високог листопадног и четинарског дрвећа. Раздвајање садржаја унутар комплекса постиже се нижом декоративном вегетацијом и травнатим површинама.

Паркинг просторе за путничке аутомобиле потребно је покрити крошњама високог листопадног дрвећа, док код оних за теретна возила треба водити рачуна о висини крошње због високе каросерије и маневрисања.

Простори везани за трговину, занатство и угостиљство садржаће углавном декоративну вегетацију са потребним партерним уређењем. Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењавањем зидова и декоративним жардињерама. Паркинзи уз ове комплексе такође треба да су покривени крошњама високог листопадног дрвећа и да су повезани са дрворедима који прате све веће улазне саобраћајнице чинећи део мреже зеленила града.

Венизелосова саобраћајница садржаће обострани дрворед који ће бити постављен према садржају њеног попречног профила, а растојање стабала треба да буде 10 m.

Потребно је озелењавање и уређење станице за снабдевање горивом као посебне целине и њено одвајање од околних намена. Зеленило ће овде такође бити заступљено у виду зеленог заштитног појаса и декоративне високе и партерне вегетације.

Заштитно зеленило се планира у североисточном делу обухваћеног простора, њега треба да чини високо листопадно дрвеће у виду густог склопа монокултуре или мешовите састојине. У зони заштитног пружног појаса на 5 m од колосека изоставља се садња високе и ниске вегетације.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

На списку претходне заштите и у Регистру заштићених културних добара, унутар границе овог плана нема објеката.

Међутим, таква ситуација не искључује могућности појаве остава и усамљених гробова. Извођач радова је обавезан да, ако у току грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, у свему поступи према чл. 109. и 110. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

3.7. Мере и услови заштите и унапређења животне средине

Квалитет животне средине у оквиру планираних делатности и на комплексима будућих корисника подразумева да се код инвестиционих улагања сагледају утицаји на квалитет животне средине и да се обезбеди спровођење мера и функционисање уређаја за заштиту средине.

У оквиру планираних делатности потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина. За објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду студије процене утицаја на

животну средину у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005.) и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005).

Планирани развој активности на простору плана подразумева спречавање настајања свих видова загађења, а ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса. Посебну пажњу треба посветити простору аутосервиса и станице за снабдевање горивом моторних возила, као и занатском центру са услужним занатством.

При реализацији планираних активности потребно је да се идентификују потенцијални утицаји на околину, а посебно потребни степен уклањања појединих штетних материја и начин депоновања продуката са штетним дејством.

У оквиру станице за снабдевање горивом моторних возила потребно је обезбедити највише стандарде с обзиром на локацију и могућност хаваријских загађења. Неопходно је предвидети израду најмање 4-6 пијезометара за редовну контролу квалитета подземних вода и могућност интервенција код евентуалних хаварија.

У оквиру пратећих садржаја на овом простору, као што је машинска радионица, потребно је спроводити мере заштите које се односе на неконтролисани излив горива, уља и мазива у земљиште и предвидети уљни сепаратор. Ограничења која се односе на простор аутосервиса и станице за снабдевање горивом моторних возила произилазе из присуства потенцијално великих количина зауљених отпадних вода (због присуства пумпи са моторима, компресорима и машинама за подмазивање возила).

У оквиру станице за снабдевање горивом моторних возила, у складу са Техничким прописима о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила, о ускладиштавању и претакању горива, формираће се зоне опасности (I, II, III) у складу са Правилником о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", број 27/71).

Цевоводи на станици морају у погледу пројектовања, конструкције, опреме, испитивања и означавања испуњавати услове предвиђене Техничким прописима о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности, у складу са Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", број 20/71).

Укупна запремина резервоара станице не сме износити више од 300 м³, с тим да се у њима запаљиве течности групе I могу ускладиштавати до 150 м³.

Резервоар за смештај течног нафтног гаса мора бити удаљен најмање 10 m од најближег аутомата за истакање запаљивих течности.

У оквиру делатности које имају резервоаре за подземно складиштење потребно је збрињавање дренажних вода сепарацијом на месту настанка или на централном излазу.

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ", број 30/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

Ако се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошко или минералошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство споменика природе), обавеза извођача радова је да о томе обавести Завод за заштиту природе Србије.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине потребно је обезбедити просторе за смештај контејнера за одлагање отпадака. Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m² глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m² једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

У оквиру пословних садржаја из области трговине и угоститељства и на другим просторима и комплексима, дуж саобраћајница и паркинг простора обезбедиће се зелене површине у складу са потребама планираних намена.

Заштитни пружни појас који обухвата земљишни појас са обе стране пруге, ширине 25 m, рачунајући од осе крајњих колосека, обезбеђује заштиту од буке околним садржајима.

3.8. Мере и услови заштите од елементарних непогода и техничких незгода и услови безбедности и заштите становништва и материјалних добара

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката обавезно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS скале.

Заштита од поплава

Простор обухваћен планом није директно угрожен од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, сви планирани садржаји морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Заштита од ратних разарања

У оквиру система заштите од ратних дејстава планира се и изградња склоништа.

Према процени угрожености од ратних разарања, простори намењени пословању могу бити и главни циљеви напада. То указује да је потребно предузети све техничко-технолошке и урбанистичке мере заштите да би се смањио обим повредивости околног простора.

У повредиве тачке, у оквиру овог простора, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двоенаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 кРа. За веће комплексе, са већим бројем радника који се штите, планирати двоенаменска склоништа основне заштите, отпорности 100 кРа. Како се ради о делатностима из области трговине, угоститељства и занатства, код процене броја радника који се штите треба рачунати и део купаца, односно корисника угоститељских услуга, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објеката (пословни садржаји из области трговине и угоститељства). Другу намену прилагодити основној намени.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Нумерички показатељи

БРУТО ПОВРШИНА	5,16 ha	100 %
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	2,19	42,44
Саобраћајнице	1,015	19,76
Железничка пруга	1,17	22,67
Трансформаторска станица	0,005	0,01
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	2,97	57,55
Пословање	2,28	44,19
Станица за снабдевање горивом моторних возила	0,69	13,37

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА**5.1. Правила уређења и грађења****5.1.1. Општа правила**

Планом се утврђују општи услови грађења за планиране садржаје унутар грађевинског рејона обухваћеног планом. У зони инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина. Постојећи објекти реализовани у зони инфраструктурних коридора, могу се задржати искључиво уз сагласност надлежног предузећа.

За одређене делатности неопходна је израда процене утицаја на животну средину, а обавеза и начин израде утврђени су прописима из области заштите животне средине.

5.1.2. Правила уређења и грађења за поједине намене**Пословање**

Дозвољена спратност објеката дуж улица Венизелосове и Темеринске је П+2+повучен 3. спрат.

Последњу етажу обликовати као пун спрат, мањег хоризонталног габарита, повученог у односу на основни габарит 3 m. Кров је плитак лимени максималног нагиба 10%, сакривен иза атике.

У Текелијиној улици планирају се објекти спратности П+1+Пк.

У зависности од конкретних захтева, везано за одређене делатности и технолошке процесе, дозвољава се изградња производних делова (или засебних) објеката спратности П+Г и ВП. У том случају се препоручује да административни и продајни простори буду лоцирани према саобраћајницама, а производни погони унутар парцеле.

Регулациона и грађевинска линија се поклапају.

Дозвољава се и изградња једног стана на комплексу.

Максималан степен заузетости је 50%.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу је минимално 25%.

Комплекси треба да су ограђени, а ограда да је транспарентна (осим ако конкретна намена не условљава посебне услове ограђивања).

За грађевинску парцелу на углу Темеринске и Венизелосове улице (део парцеле број 10423/2) утврђује се максимална заузетост до 100%. Намена и спратност планираног објекта је као на парцелама у непосредном окружењу (П+2(3)). За ову парцелу обавезно је паркирање у подземној етажи.

Станица за снабдевање горивом моторних возила

Планира се проширење комплекса станице за снабдевање горивом моторних возила уз могућност из-

градње нових објеката намењених пословно-услужно-трговинским садржајима.

Максимална спратност објеката унутар комплекса је П+1.

Заузетост парцеле је до 40%, а коефицијент изграђености је 0,8.

Диспозиција и капацитет планираних садржаја, за проширење комплекса станице за снабдевање горивом моторних возила, утврдиће се у складу са условима надлежних установа и захтевима инвеститора.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса.

Обликовање и материјализацију објекта извести применом савременог архитектонског израза и материјала.

5.1.3. 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 утврђују се ради легализације бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, ако су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката;
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање 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 заузетости парцеле, планирану спратност објекта и друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

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

Одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност, под усло-

вом да под просторија највишег спрата не прелази висину од 22 m од коте приземља.

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

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

5.2. Правила парцелације за остало грађевинско земљиште

Грађевинске парцеле формирају се у зависности од облика, површине и ширине уличног фронта постојећих катастарских парцела.

Задржавање постојеће катастарске парцеле:

- постојеће грађевинске парцеле задржавају се у свим случајевима када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољава критеријуме и услове за изградњу и функционисање планираног објекта.

Обавезно спајање две или више катастарских парцела спроводи се:

- када постојећа катастарска парцела својим обликом, површином и ширином уличног фронта не задовољава критеријуме и услове за изградњу планираног објекта (минимална површина парцеле 500 m², минимална ширина уличног фронта 15m);
- када се постојећа катастарска парцела налази у средишту блока, односно, када нема улични фронт, па се из тих разлога мора припојити једној од парцела које је окружују, а које својим фронтом излазе на једну од улица.

Обавезна препарцелација постојећих катастарских парцела спроводи се:

- приликом формирања грађевинске парцеле спајањем већег броја целих, или делова, катастарских парцела које својим положајем, обликом и димензијама не задовољавају критеријуме за изградњу планираног објекта;
- приликом формирања парцела јавног грађевинског земљишта.

Осим ових начина, грађевинску парцелу је могуће формирати и обједињавањем катастарских парцела тамо где то није обавезно, у случајевима када је то у интересу инвеститора.

5.3. План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78.00 до 79.00m. Терен је у висинском погледу уређен тако да нису предвиђена знатна наспања. Нивелете заштитних тротоара планираних објеката ускладити са нивелетом саобраћајнице.

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су следећи елементи:

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

5.4. Услови за грађење саобраћајних површина

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положаји појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисани су посебним графичким приказима "Попречни профили улица" у Р 1:100 и Р 1:200.

У зависности од намене простора, дефинишу се следећи начини решавања потреба за паркинг-простором:

- у зонама пословања, паркирање се решава на парцели, изградњом паркинга, гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља пословног објекта, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;
- у зони раскрснице улица Темеринске и Ванзелосове паркирање путничких аутомобила решава се паркингом у оквиру блоковске јавне површине који се прикључује на коловоз Ванзелосове улице;
- дуж саобраћајница, којима се одвија јавни градски превоз (постојећи и планирани), планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

На саобраћајницама са две и више саобраћајних трака по смеру, аутобуско стајалиште се дефинише у оквиру крајње десне саобраћајне траке.

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 Републике Србије", број 18/97).

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, што је 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 и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 м. Уже су само понеке унутарбло-ковске саобраћајнице које су минималне ширине 3 м. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 м, осим унутарблоковских саобраћајница где могу износити и 4 м. Тротоари су минималне ширине 1,5 м, док бицикличке стазе морају бити ширине 2 м.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,80 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.

Саобраћајне површине унутар појединачних комплекса уредити у складу са технолошким процесом, уз поштовање услова за кретање противпожарних возила.

Постојећи прикључци станице за снабдевање горивом моторних возила и перионице у оквиру станице се задржавају.

5.5. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

5.5.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

Услови 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;
- водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

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

5.5.2. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 76,50 м н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 73,40 м н.в.

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

5.5.3. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката 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".

5.5.4. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу дистрибутивну гасоводну

мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе станице и прикључењем на гасоводну мрежу средњег притиска. Прикључак и положај мерно-регулационог се-та испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.5.5. Услови прикључења 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 дистрибу-тера.

6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средстава 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				24.559.000
1.1.	Коловоз 1-ТТВ	m ²	2.500	6.560	16.400.000
1.2.	Коловоз 3-СТВ	m ²	690	4.100	2.829.000
1.3.	Тротоари са ивичњацима	m ²	1.000	2.870	2.870.000
1.4.	Тротоари без ивичњака	m ²	1.000	2.460	2.460.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				5.426.350
2.1.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	235	10.250	2.408.750
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	220	9.020	1.984.400
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	350	2.952	1.033.200
3.	ЕНЕРГЕТИКА				4.800.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	600	8.000	4.800.000
4.	УКУПНО				34.785.350

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. ПРИМЕНА ПЛАНА

Ступањем на снагу овог плана омогућава се издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- Размера
1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А-4

2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом 1:1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације 1:1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела 1:1000
5. План инфраструктуре 1:1000
6. План озелењавања 1:1000
7. Попречни профили улица 1:100 и 1 : 200.

План детаљне регулације простора за пословање на улазним правцима северно од Венизелосове улице у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбани-

зма, и у Јавном предузећу “Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

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: 35-890/2008-1
18. септембар 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

