



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 51

НОВИ САД, 27. новембар 2010.

примерак 140,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

791

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09 - исправка и 64/10 - одлука УС) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 26. новембра 2010. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА У ФУТОГУ

1.0. УВОД

План детаљне регулације центра у Футогу (у даљем тексту: план) обухвата простор који се налази око 700 м североисточно од старог центра Футога, односно уз јужну границу простора обухваћеног Планом детаљне регулације простора између улица Здравка Челара, Бранка Радичевића, Наде Димић, Новопланиране, Голуба Бабића, Владана Стефановића и улице Футошки вазар у Футогу („Службени лист Града Новог Сада“, број 30/07). За највећи део окружења обухваћеног простора не постоје планови детаљне разраде, већ је основ за реализацију околног простора Генерални план Футога („Службени лист Града Новог Сада“, број 18/03) (у даљем тексту: Генерални план), којим је овај простор намењен централним садржајима.

Планом се, у складу са Генералним планом, утврђују намена земљишта, правила уређења и правила грађења, подела грађевинског земљишта на површине јавне намене и земљиште остале намене, регулације саобраћајница и услови за изградњу друге инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, парцелација, и даје се економска анализа и процена потребних средстава за улагање из домена јавног сектора.

Циљ израде плана је стварање услова за реализацију изградње и уређење простора, за програмско, урбанистичко и архитектонско унапређење простора, подизање нивоа атрактивности и његове употребне вредности.

2.0. ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације центра у Футогу („Службени лист Града Новог Сада“, број 16/09), чији саставни део је

Програм за израду плана детаљне регулације центра у Футогу, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план који је утврдио основну намену простора, смернице и критеријуме за уређење и изградњу просторних целина и зона.

2.1. Положај, место и карактеристике грађевинског подручја обухваћеног планом

Простор који је обухваћен планом налази се уз државни пут I реда (М-7) Нови Сад – Бачка Паланка, што у великој мери одређује планирану намену земљишта, чинећи га посебно атрактивним, пре свега за пословну намену. Такође, непосредно уз источну границу плана налази се месно гробље које утиче на планирано решење. Северно и западно налази се породично становање са, у малом проценту, присутним пословањем.

Просторна целина обухваћена планом, у највећој мери, обухвата неизграђене површине. Простор је делимично денivelисан у односу на терен северно од границе плана (кота терена се креће између 79,10 м н.в. и 81,70 м н.в., с тим да је терен најнижи у североисточном делу обухваћеног простора), што је уз садејство високог нивоа подземних вода (минимални ниво 75,50 м н.в., максимални 78,40 м н.в.), а пре свега нерешено одвођење атмосферских вода са овог и околног терена, довело до учесталог забаривања терена. Као последица тога, простор је остао великим делом неизграђен и ненападнут бесправном изградњом. На овом простору постоје: један стамбени објект (спратности П+Пк) уз Улицу Здравка Челара, један већи пословно - стамбени објект (П+1+Пк) уз Улицу Рада Кондића, без претходно издатих урбанистичких услова и који није у складу са наменом утврђеном Генералним планом, и привремени антенски стуб за потребе телекомуникација. Остало земљиште су обрадиве површине са неколико стакленика.

На овом подручју је пре десетак година прокопан отворени канал који тренутно служи за одвођење атмосферских вода. Простор уз канал обрастао је шибљем и у свом највећем делу потпуно је неуређен. Планира се изградња затвореног канализационог система са црпном станицом за одвођење атмосферских вода. До његове потпуне реализације, постојећи канал се задржава уз дефинисање обостраног заштитног појаса уз канал, ширине 6 м. У овом појасу се не смеју градити надземни објекти (шахтови, ограда и др.) и садити дрвеће. Појас мора бити стално проходан за механизацију и особље које одржава водопривредне објекте.

У југозападном делу налази се интервентни бунар на припадајућој парцели који се задржава са могућношћу активирања у ванредним приликама (ратни услови, недостатак воде у водоводној мрежи или неодговарајући квалитет воде, пожар, поплава итд.).

Простор обухваћен планом, по литолошкој класификацији, већим делом чини старији речни нанос, глиновито песковит, који је до извесног степена консолидован. Овај терен класификован је као непогодан за градњу, тако да је могућа само изградња лаких објеката, неосетљивих на слегање. Преостали, нешто мањи део чини преталожени лес са уништеном лесном структуром и повећаним садржајем песковите фракције. У односу на лес, кохезија је смањена. Тај део терена класификован је као средње погодан за градњу; могућа је градња лаких објеката, уобичајених конструкција.

Категорије терена према погодности за изградњу, као и литолошка класификација приказани су на графичком приказу број 2. „Инжењерско-геолошка карта“ у Р 1: 50 000.

3.0. ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје које је обухваћено планом налази се у Катастарској општини Футог, унутар описане границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је осовинска тачка број 111, на пресеку осовина улица Бранка Радичевића и Здравка Челара. Даље, у правцу југа граница прати осовину Улице Бранка Радичевића до осовинске тачке број 480 на пресеку са осовином Улице Рада Кондића. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Рада Кондића до пресека са продуженим правцем западне границе парцеле број 3288. Даље, граница скреће у правцу севера, прати претходно описани продужени правац, а затим западну границу парцела бр. 3288, 3290, јужну границу парцела бр. 3283, 3282, 3281, 3280, 3279, 3278, 3277, западну границу парцеле број 3277, и њеним продуженим правцем долази до осовине Улице Здравка Челара. Даље граница скреће у правцу истока, прати осовину Улице Здравка Челара и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског подручја.

Површина која је обухваћена планом је 9,42 ha.

4.0. ПЛАНИРАНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом којим је обухваћени простор намењен централним садржајима, с тим да је посебна пажња посвећена уређењу простора због атрактивности положаја уз државни пут I реда (М-7) Нови Сад – Бачка Паланка.

Локацијска и функционална атрактивност овог простора, са гравитирајућим окружењем, даје му изузетне могућности за улагање капитала у садржаје из области терцијарног сектора, који не загађују животну средину, пре свега у пословне садржаје из области трговине и

угоститељства и друге сродне делатности, што је утицало и на просторну организацију овог дела насеља.

Просторна организација утврђена је на основу анализе елемената постојећег стања, смерница из Генералног плана, као и могућности и потенцијала простора у односу на окружење, нове трендове и потребе.

4.1. Подела на просторне целине у складу са планираном наменом

Грађевинско подручје које је обухваћено планом узима површину од 9,42 ha бруто, односно око 6,32 ha нето.

Положај у односу на окружење, саобраћајнице различитог значаја које оивичавају простор, планирана намена простора и саобраћајна мрежа, одредили су да се цео простор у оквиру границе плана подели на четири грађевинска блока - просторне целине које се разликују по намени и функцији.

У оквиру планираних блокова преовлађују објекти пословања и јавни објекти:

- пословни садржаји (пре свега из области трговине и угоститељства),
- културно – административни центар,
- пословање са становањем,
- дом здравља,
- предшколска установа,
- пијаца,
- саобраћајнице (колски, пешачки и мирујући саобраћај),
- парковско зеленило.

Изградња на овом простору дефинисана је грађевинским линијама, зонама изградње и индексом заузетости који се, у зависности од намене земљишта, креће између 30 и 50%. Други параметар је максимална дозвољена висина планираних објеката која треба да одговара спратности од П+1 до П+2(3), осим у зони пословања у блоку број 4 где се изградња у оквиру комплекса дефинише унутар зоне изградње максималним индексом изграђености - до 2, уз услов максималне спратности П+2(3).

У граници овог простора, са преовлађујућом пословном наменом, издвајају се целине за које се режими изградње утврђују планом и целине за које се препоручује расписивање архитектонско - урбанистичког конкурса. Те целине су: у блоку број 2 комплекс предшколске установе и комплекс културно - административног центра, у блоку број 3 комплекс дома здравља, и у блоку број 4 комплекс пијаце.

У случају изградње пословног комплекса на површини већој од 10 000 m², утврђује се обавеза разраде урбанистичким пројектом, а будућем инвеститору се препоручује избор архитектонског решења конкурсом због атрактивности намене, али и могуће комплексности садржаја.

4.2. Нумерички показатељи

Табела: *Биланс површина* према намени и нумерички показатељи

	Површина (ha)	Учешће у простору (%)	Максимални индекс заузетости
Бруто површина простора обухваћеног планом	9,42	100	-
Нето површина простора обухваћеног планом	6,3186	67,08	-
Површине јавне намене	4,0994	43,51	-
Предшколска установа	0,3158	3,35	30%
Дом здравља	0,4116	4,37	40%
Површина намењена зеленилу (озелењени сквер)	0,2706	2,87	-
Површина намењена саобраћајницама	3,1014	32,92	-
Површине за остале намене	5,3206	56,48	-
Пословање са становањем	1,1794	12,52	50%
Пословање	3,3435	35,49	50%
Културно – административни центар	0, 3348	3,55	40%
Пијаца	0,4629	4,91	40%

5.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ СА НИВЕЛАЦИЈОМ

5.1. План регулације површина јавне намене

Планом су утврђене површине јавне намене. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле површина јавне намене, према графичком приказу „План регулације површина јавне намене“ у размери 1 : 1000.

Површине јавне намене су:

- саобраћајнице,
- пешачка комуникација,
- паркинг,
- дом здравља,
- предшколска установа,
- озелењени сквер,
- хидротехнички објекат и
- трансформаторске станице.

Планиране регулационе линије утврђене 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 број 4 „План регулације површина јавне намене“ у Р 1:1000.

На земљишту остале намене постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Промене се огледају у обједињавању парцела. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима за образовање грађевинских парцела датих у овом плану.

5.2. План нивелације

Грађевинско подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 78,50 m до 81,50 m са падом

према средишњем делу. Планирано уређење у висинском погледу огледа се у минималном наспању и равнању терена како би се планиране саобраћајнице прилагодили околним улицама чији су коловози изведени.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- kota прелома нивелете осовине коловоза,
- нагиб нивелете,
- kota заштитног тротоара објеката.

6.0. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. Саобраћајна инфраструктура

Подручје обухваћено планом ограничено је: са севера Улицом Здравка Челара, са истока Улицом Бранка Радичевића и са југа Улицом Рада Кондића која уједно чини део државног пута I реда (M-7) Нови Сад – Бачка Паланка.

Улица Рада Кондића представља део примарне саобраћајне мреже преко које се дистрибуира највећи део моторизованог саобраћаја на градско и ванградско подручје, као и транзитни саобраћај на релацији Бачка Паланка - Нови Сад. Улица Бранка Радичевића чини везу овог подручја са планираном обилазницом око Футога ка северу, а ка југу са приобаљем Футога.

Планирана улична мрежа је праволинијска и ортогонална, а планиране саобраћајнице представљају продукетке улица Марије Бурсаћ и Лазара Кнежевића.

Регулационе ширине планираних саобраћајница су 20 m у оквиру којих се планирају улични паркинзи, тротоари и дрвореди.

Планира се проширење Улице Рада Кондића ка северу у циљу проширења коловоза на четири саобраћајне траке, изградње бициклистичке стазе, тротоара и дрвореда.

Поред уличних паркинга у профилима улица (око 350 паркинг места), на овом простору планира се јавни паркинг за путничке аутомобиле, капацитета око 140 паркинг места.

6.2. Водна инфраструктура

6.2.1. Снабдевање водом

Снабдевање водом делимично је решено преко постојеће водоводне мреже насеља, која функционише у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа, профила Ø 200 mm, реализована је дуж Улице Рада Кондића.

Секундарна водоводна мрежа, профила Ø 100 mm, делимично је реализована у улицама Здравка Челара и Грмечкој и везана је на примарну водоводну мрежу.

Планира се снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са проширењем.

Проширење водоводне мреже, профила Ø 100 mm, планира се у улицама Бранка Радичевића, Рада Кондића и делу Улице Здравка Челара, као и у свим планираним улицама у оквиру блока.

Планира се и реконструкција и измештање постојеће водоводне мреже.

Реконструкција и евентуално измештање постојеће водоводне мреже могуће је у Улици Здравка Челара.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне и енергетске инфраструктуре” у Р 1 : 1000.

6.2.2. Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода решено је сепаратно.

Одвођење отпадних вода решено је преко постојећег канализационог система који је реализован у ободним улицама.

Примарна канализациона мрежа, профила Ø 600 mm, реализована је дуж Улице Рада Кондића.

Секундарна канализациона водоводна мрежа, профила Ø 250 mm, реализована је у улицама Здравка Челара и Бранка Радичевића и везана је на примарну канализациону мрежу.

Одвођење отпадних вода планира се преко постојеће затворене канализационе мреже са планираним проширењем.

Проширење канализационе мреже, профила Ø 250 mm, планира се у свим улицама у оквиру блока.

Одвођење атмосферских вода делимично је решено преко отворене уличне каналске мреже.

Постојеће нивелационо решење условљава дотицање атмосферских вода са простора северно од овог локалитета и продужено задржавање атмосферских вода у оквиру блока, што је изражено након падавина јачег интензитета.

Планира се изградња затвореног канализационог система са црпном станицом за одвођење атмосферских вода.

Планирана канализациона мрежа за атмосферске воде реализоваће се на данас нивелационо најнижем простору, прихватиће атмосферске воде са овог простора и преко црпне станице оријентисаће их према отвореном каналу који је део мелиорационог слива „Сукова бара”.

Планирана атмосферска канализациона мрежа биће профила од Ø 250 до Ø 400 mm и реализоваће се у делу Улице Здравка Челара, као и у свим планираним улицама у оквиру блока.

Одвођење атмосферских вода у улицама Рада Кондића и Бранка Радичевића планира се преко постојећих уличних отворених канала са могућим уређењем и местимичним или потпуним зацвљењем, у зависности од саобраћајних и просторних потреба.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу број 5 „План водне и енергетске инфраструктуре” у Р 1 : 1000.

6.2.3. Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода око 78,40 m. н.в.,
- минимални ниво подземних вода око 75,50 m. н.в.

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

6.3. Енергетска инфраструктура

6.3.1. Снабдевање електричном енергијом

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 две нове дистрибутивне трансформаторске станице. Нове ТС могу се градити и на парцелама намењеним пословању и централним функцијама, као и у оквиру пословних објеката, у приземљу објекта.

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 планом дефинисано.

6.3.2. Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система са гасоводне мреже Футога.

Основни објекат за снабдевање биће главна мерно-регулациона станица (ГМРС) у Улици Рада Кондића која ће, преко мерно-регулационе станице у Улици Бранка Радичевића и дистрибутивне гасоводне мреже, снабдевати гасом све постојеће и планиране садржаје.

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

На парцелама намењеним пословању могу се, према потребама, градити сопствене мерно-регулационе станице до којих је потребно довести гасовод средњег притиска од постојећег у Улици Бранка Радичевића.

Препоручује се и што већа употреба обновљивих извора енергије (соларни топлотни колектори, геотермалне пумпе итд.) ради повећања енергетске ефикасности, односно смањења енергетске потрошње.

Планирана мрежа енергетске инфраструктуре приказана је на графичком приказу број 5 „План водне и енергетске инфраструктуре” у Р 1 : 1000.

6.4. Телекомуникације

Ово подручје ће бити прикључено у телекомуникациони систем преко аутоматске телефонске централе у Футогу и мреже каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Капацитет телефонске централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

На подручју постоји изграђен и антенски стуб мобилне телефоније са базном станицом. Овај стуб је потребно изместити на погоднију локацију унутар парцеле. На подручју обухваћеном планом се могу постављати системи мобилне телефоније уз поштовање свих правилника, техничких прописа и препорука који регулишу ову област. Посебно поштовати препоруку Светске здравствене организације да се антенски системи не постављају на растојању мањем од 300 м од предшколских, школских и здравствених установа.

7.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

7.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани елементи парцелације површина јавне намене. За остале намене утврђују се следећа правила парцелације:

Пословање са становањем

У деловима блокова број 1 и 2, у којима је планирана намена пословање са становањем, услови за образовање грађевинске парцеле су:

- минимална површина парцеле је 600 м²,
- минимална ширина уличног фронта је 12 м (уз максимална одступања 10%).

Пословање

У деловима блокова број 1 и 2, у којима је планирана намена пословање услови за образовање грађевинске парцеле су:

- минимална површина парцеле је 1 000 м²,
- најмања ширина уличног фронта је 15 м (уз максимална одступања 10%).

У блоку број 1 могуће је формирање највише три грађевинске парцеле са наменом пословања.

У блоку број 4 минимална површина парцеле намењене пословању је 5 000 м².

Препоручује се да цео простор пословања у блоку број 4 чини јединствен комплекс, с обзиром на специфичан положај, његову површину (2,56 ha) и планиране грађевинске линије. Могуће је формирање највише три пословна комплекса у овом блоку.

Максимална површина парцеле се не утврђује ни за једну намену, у том смислу од планиране парцелације се може одступити у циљу формирања парцела већих од планираних.

Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ до јавне површине (саобраћајнице).

7.2. Општа правила за уређење површина и изградњу објеката

Уређење и начин коришћења простора се темељи на принципима одрживог развоја, уравнотеженог социјалног и економског развоја, заштити животне средине, подстицању развојних приоритета, спречавању и заштити од природних и техничко-технолошких несрећа, планирања и уређења простора за потребе одбране земље и посебним условима којима се површине и објекти чине приступачним особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

Општа правила за изградњу објеката

Подземне етажне се не препоручују с обзиром на ниво подземних вода. Уколико постоји интерес, могуће је извођење подрумске етажне, с тим да је максимална кота пода приземља пословања +0,20 м од коте нивелете, а максимална кота пода приземља становања +1,20 м од коте нивелете. Савладавање висинске разлике решавати искључиво денivelацијом унутар објекта.

Кота пода склоништа мора бити минимално 30 см виша од максималног нивоа подземних вода.

За сваки новоизграђени објекат планира се колски улаз на парцелу; ширина пролаза за прилаз парцели је минимално 4 м.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеде несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС”, број 18/97).

Простор испред објеката, између регулационе и грађевинске линије, треба да буде адекватно уређен, као поплочан плато са декоративним и партерним зеленилом и могућим воденим површинама, уклопљен у це-

локупно хортикултурно уређење претпростора и осталих слободних простора комплекса.

Слободне површине грађевинских парцела намењују се за паркинг - простор и зелене површине: паркирање и гаражирање на свакој парцели се обавезно решава за кориснике те парцеле применом одговарајућих норматива за поједине врсте делатности, а зелене површине морају заузимати минимално 25 % укупне површине.

Архитектонски и обликовно, фасаде објеката ускладити са основном наменом. Препоручују се чисте, ритмичне фасаде и непретенциозна архитектура јасног и смиреног израза са применом једноставних геометријских форми, без сувишних, еклектичких, анахроних и других елемената који нису у функцији, нису примерени и не одражавају карактер и намену објеката. Све фасаде треба да имају једнак третман како се не би појавили монотони, необрађени забатни зидови. Пажљивом архитектонском обрадом фасаде и детаља објекти се могу одвојити на више целина. Прелаз од више ка нижој спратности мора бити постепен, уколико су објекти рађени из више ламела различитих спратности.

Пратећи и помоћни објекти не смеју бити виши од главних објеката.

Код изградње објеката користити трајне и квалитетне материјале. Избор материјала мора одговарати основном карактеру и намени објекта. Дозвољава се употреба свих врста атестираних грађевинских материјала, па тако и натур бетона и префабрикованих, ламелираних дрвених елемената како у конструктивном систему, тако и у завршном обликовању.

Сва остала правила утврђују се на основу важећих прописа из дате области, а посебно Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска, односно градска управа („Службени гласник РС”, број 75/03).

Могуће је оградавање свих садржаја у блоковима бр. 1, 2 и 3, уз услов да ограде буду транспарентне и усклађене са обликовањем објеката. Линија ограде поклапа се са границом комплекса. У блоку број 2 оставити могућност приступа како особљу, тако и механизацији за евентуалне радове на траси канала за одвођење атмосферских вода.

У блоку број 4 не дозвољава се оградавање пословног комплекса (или више њих), а допуштено је само оградавање пијаце, уз услов да ограда буде транспарентна, усклађена са обликовањем објекта.

С обзиром на то да је терен делимично непогодан за градњу, за сваку појединачну парцелу која се налази у оквиру те зоне и на којој се планира изградња објеката било које намене, препоручује се израда инжењерско-геолошког елабората.

Постојећи објекти у оквиру граница плана

Блок број 1 – стамбени објекат на парцелама бр. 3278 и 3279 задржава се уз обавезу формирања јединствене грађевинске парцеле и привођења намене; темељи започетог објекта на парцелама бр. 3279 и 3280 могу се задржати уз услов припајања дела парцеле број 3279 парцелама бр. 3280, 3281 и 3282 и привођења објекта намени.

Блок број 4 – стамбено - пословни објекат на парцелама бр. 3291 и 3292 се не задржава.

7.3. Посебна правила за просторне целине и планиране намене

7.3.1. Пословање са становањем

Пословање са становањем планира се у блоковима бр. 1 и 2. Планирају се пословни објекти и објекти производног и услужног занатства. Укупан максималан број пословних и стамбених јединица на парцелама је четири. Максимални индекс заузетости за овај режим је до 50%, уз додатни услов поштовања дате зоне изградње. Максимална спратност је П+1(2). Уколико се не планира повучена етажа, могуће је пројектовање класичног поткровља, нагиба кровних равни до 30° и са максималним вертикалним надзитком до 1,6 m, без кровних баца. Повучена етажа, уколико се планира, мора бити повучена минимално 2 m са свих страна и покривена плитким кровом.

Услов за изградњу је претходно рушење свих објеката на парцели.

7.3.2. Пословање

Блок бр. 1 и 2

Планирају се пословни садржаји са пратећим техничким и помоћним просторијама. Могуће је да се наведени садржаји комбинују са производним и услужним занатством и трговином.

Максимални индекс заузетости за овај режим је до 50%, уз додатни услов поштовања дате зоне изградње. Уколико се више парцела спаја у једну грађевинску ради формирања већег комплекса, важи услов максималног индекса заузетости (до 50%), поштовања грађевинске линије и минималне удаљености од суседних парцела (4 m од парцела исте намене, 9 m од парцела становања у окружењу и пословања са становањем).

Максимална спратност објеката за пословање износи П+2(3), под условом да укупна висина објекта не прелази 16 m (у складу са претпоставком да ће се изводити објекти са великим слободним просторима, који захтевају веће спратне висине од стандардних). Повучена етажа, уколико се планира, мора бити повучена минимално 2 m са свих страна. Планира се покривање објеката равним или плитким косим кровом, са кровним покривачима који су примерени нагибима кровних равни.

Блок број 4

У блоку број 4, који се налази уз државни пут I реда (М-7) Нови Сад – Бачка Паланка, треба планирати атрактивније садржаје.

Дефинисани индекс заузетости за пословање у блоку број 4 је 50%, максимални индекс изграђености износи 2. Зона изградње дефинисана је тако да се не угрожава постојећи и планирани канал за одвођење атмосферских вода.

Грађевинска и регулациона линија се са источне и јужне стране блока поклапају. Пословни комплекс (или

више њих) организовати тако да су ка пешачкој комуникацији оријентисани главни објекти, а пратеће и помоћне објекте, уколико се планирају, оријентисати ка унутрашњости парцеле како би се уз пешачку комуникацију оформио амбијент прилагођен пешачкој улици. Архитектонски, објекти намењени пословању, нарочито објекти у блоку број 4 који су оријентисани ка магистралном путу, тј. пешачкој комуникацији, треба да буду атрактивни, препознатљиви у обликовању по примени савремених материјала, транспарентних стаклених површина и расвете, у унутрашњости и испред објекта, која ће допринети још већој упечатљивости.

Постојећи привремени антенски стуб може бити у договору са будућим власницима пословних комплекса постављен на неку од новоформираних грађевинских парцела у оквиру зона изградње.

7.3.3. Дом здравља

За комплекс дома здравља, планираног у блоку број 3, препоручује се расписивање јавног архитектонско - урбанистичког конкурса.

У оквиру комплекса дома здравља могућа је изградња објекта са максималним индексом заузетости парцеле до 30% и поштовањем дате зоне изградње. Објекат планирати максималне спратности до П+2, покривен плитким кровом. Главни улаз у комплекс планирати из Улице Здравка Челара или Улице Бранка Радичевића, а споредни улази могу се планирати и са других страна.

7.3.4. Предшколска установа

За комплекс предшколске установе, планиране у блоку број 2, препоручује се расписивање јавног архитектонско - урбанистичког конкурса.

У оквиру комплекса предшколске установе могућа је изградња објекта максималне спратности П+1(2), тако да максимални индекс заузетости износи 30%. Уколико се планира повучена друга етажа, она не може бити намењена садржајима намењеним деци (могући садржаји: администрација, техничка служба итд.). Минимално 50% површине парцеле мора бити озелењено и на адекватан начин уређено за игру деце. Услов за планирану изградњу је претходно формирање грађевинске парцеле.

7.3.5. Културно - административни центар

За комплекс културно - административног центра који се планира у блоку број 2, препоручује се расписивање јавног архитектонско - урбанистичког конкурса.

У оквиру комплекса планира се изградња објекта са максималним индексом заузетости парцеле до 40% и поштовањем дате зоне изградње. Максимална планирана спратност објекта је до П+2(3), са плитким кровом. Зона изградње дефинисана је тако да објекат формира угаону пјачету коју је потребно атрактивно уредити за окупљање - адекватним поплочавањем, хортикултурним уређењем, опремањем урбаним мобилијаром. Објекат се може планирати и као пословни, али са обавезним садржајима културе: библиотека, читаоница, га-

лерија, изложбени простор, сала за скупове, пратећи административни простор, седишта спортских и културно-уметничких друштава. Пожељно је да се у оквиру могућих садржаја отварају клубови за старе, омладински клубови са културно-уметничким секцијама, правна или социјална саветовалишта, седишта невладиних организација, школе страних језика, простори за игру деце предшколског узраста и сл.

7.3.6. Пијаца

За комплекс пијаце, која се планира у блоку број 4, препоручује се расписивање јавног архитектонско - урбанистичког конкурса.

У оквиру комплекса планира се изградња објекта са максималним индексом заузетости парцеле у оквиру дате зоне изградње. Зона изградње и грађевинска линија дефинисане су тако да објекат пијаце својим дужим фронтом дефинише пешачку улицу. Као такав, објекат мора бити пажљиво архитектонски обликован. Објекат планирати максималне спратности до П+(1), покривен плитким кровом.

Пијаца обухвата отворени и наткривени простор (не нужно и затворен, намењен за пратеће садржаје у функцији пијаце).

7.4. Услови за уређење саобраћајних површина

Положај простора обухваћеног планом и специфични захтеви проистекли из планираних садржаја и функционалних карактеристика објекта, подразумевају следеће саобраћајне услове:

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити одредбе Правилника о условима за планирање и пројектовање објекта 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 (2% од укупног броја паркинг места), у складу са стандардом SRPS U. A9.204.

Тротоаре и паркинге градити 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 и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Ширина паркинг простора за управно паркирање износи од 2,30 до 2,50 m, а дужина од 4,60 m (са препустом) до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде тако да се на четири паркинг места планира по једно дрво. На местима где то услови дозвољавају, а постоје потребе, могућа је изградња јавних паркинга (иако нису учртани на графичким приказима и профилима улица).

У оквиру партерног уређења тротоара потребно је бојама, материјалом и сл. у истом нивоу или благој денivelацији издвојити или означити колски пролаз испред пасажа или колских прилаза.

На графичком приказу број 3 „План намене земљишта“ у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи који дефинишу саобраћајне објекте у простору.

7.5. Услови за уређење водне инфраструктуре

Водомер сместити у просторију за водомер у оквиру објекта, или у склониште за водомер (водомерни шахт).

Склониште за водомер сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључни канализациони шахт (ревизиони шахт) сместити ван регулације улице и на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Прикључење сутеренских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање, у надлежности корисника.

7.6. Услови за уређење електроенергетске мреже

Прикључење објеката на електроенергетску мрежу решити изградњом прикључка који се састоји од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ). Прикључни вод изградити подземно, од постојећег или планираног вода у улици, или директно из трансформаторске станице. Детаљније услове за прикључење и изградњу прикључног вода и положај ОММ-а прибавити од Електродистрибуције „Нови Сад“.

7.7. Услови за уређење гасоводне мреже

Прикључење објеката у гасификациони систем решити изградњом гасног прикључка од постојеће или планиране гасоводне мреже до мерно-регулационог сета. У случају потреба за већим количинама топлотне енергије снабдевање решити прикључењем директно на гасовод средњег притиска и изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног дистрибутера.

7.8. Услови за уређење телекомуникационе мреже

Прикључење објеката у телекомуникациони систем решити изградњом прикључка (подземне мреже оптичких или бакарних проводника) од постојеће или планиране уличне мреже до приступачног места на фасади објекта у коме ће бити смештен типски телекомуникациони орман. Детаљније услове за прикључење прибавити од надлежног оператера.

Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

7.9. План уређења зелених површина

Парцеле пословања са становањем треба да су ограђене зиданим оградама обраслим пузавицама или густим зеленим оградама од високог зимзеленог шибља.

Блокови намењени пословању треба да имају минимум 25% површине под зеленилом. Вегетација треба да буде заступљена високим листопадним дрвећем, декоративним, партерним зеленилом и озелењеним жардинијерама. Ободом сваког појединачног комплекса потребно је формирати зелени заштитни појас од високог зеленила.

Дом здравља у оквиру своје парцеле треба да садржи декоративне делове уређеног и озелењеног простора, а структура вегетације може да садржи и до 50% четинара прилагођених на дате услове. Улазни делови треба да имају декоративни карактер. Овакав простор је потребно допунити елементима партерне архитектуре (клупе, одморишта, фонтане и сл.).

Уз објекте пословно - административног центра биће заступљена најдекоративнија вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера: одмор, задржавање, прилаз, комуникације и сл. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардинијера. Елементи уређења садржани су у обликовању партера, степеницама, фонтанама, перголама, елементима за седење и сл.

Концепт озелењавања слободног простора предшколске установе треба да је једноставан, рационално распоређених намена, да омогући лако одржавање и несметано кретање деце. У кругу овог комплекса подићи што више зеленила, при чему приоритет треба да имају врсте са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама и асмогене и алергогене врсте. Заштитни појас формирати у виду слободног склопа биљака различите спратности.

Озелењени сквер раздваја простор оближњег гробља од пијаце и културног центра и повезан је пешачком стазом са околним наменама. На овом простору треба да је заступљена декоративна вегетација, претежно партерна са појединим солитерним акцентима високог дрвећа. Овако озелењен трг захтева и одговарајуће партерно уређење и урбани мобилијар.

На поплочаном платоу у правцу пешачких комуникација, између пијаце и озелењеног сквера и прометне саобраћајнице Рада Кондића, планира се дрворед у отворима у бетону. Поред високе и декоративне вегетације, поплочане површине треба допунити елементима партерне архитектуре и неопходним урбаним мобилијаром. Уз објекте, пешачке улазе и прилазе, као декоративни елементи могу бити постављене озелењене и цветне жардинијере.

Формирање дрвореда у улицама биће спроведено према садржајима њихових попречних профила. Ширина планираних саобраћајница је око 20 m и стога се планирају двострани дрвореди. Уколико улица у свом профилу садржи паркинг простор, обавезно га укомпловати са дрворедом. Распоред стабала у дрвореду ускладити са колским прилазима објектима.

Планирани паркинг - простор, који уједно опслужује дом здравља, културни центар и пијацу, треба покрити крошњама високог листопадног дрвећа, на растојању стабала 10 m (иза сваког четвртог паркинг - места оставити простор за дрво).

На графичком приказу број 6 „План озелењавања“ у Р 1:1000 приказани су сви елементи који дефинишу постојеће и планирано зеленило.

7.10. Заштита градитељског наслеђа

На списку претходне заштите и према Регистру заштићених културних добара, на подручју плана нема објеката и заштићених културних добара, али су, према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, приликом праћења земљаних радова пронађена два локалитета са археолошким садржајем и остацима старијих материјалних култура.

Као мера заштите, утврђује се обавеза инвеститора, односно извођача радова да на основу евиденције археолошких налазишта и резултата ранијих заштитних истраживања и на основу чл. 7, 27. и 109. Закона о културним добрима („Службени гласник РС“, број 71/94), пре било каквих земљаних радова, изврше сондажно заштитно археолошко истраживање. У случају да се археолошко налазиште потврди, инвеститор мора да обезбеди средства за његову пуну заштиту, у складу са чланом 110. Закона о културним добрима којим је прописано да инвеститор обезбеђује средства за истраживање, заштиту, чување, публикавање и излагање добра, које се открије приликом изградње објекта, до предаје добра, на чување овлашћеној установи заштите.

7.11. Заштита животне средине

У оквиру планираних намена на овом простору сагледани су утицаји и промене и утврђене мере за обезбеђивање оптималног функционисања планираних садржаја.

Приликом и након извођења објеката на предметном подручју потребно је поштовати обавезе дефинисане Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Службени гласник РС“ број 104/09), као и остале важеће прописе који регулишу област заштите животне средине.

При обезбеђивању квалитета ваздуха концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора, дозвољена. Највиши ниво буке не може да прелази вредност 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању. Сви будући корисници пословног простора свој рад морају обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животnoj средини (“Службени гласник РС“, број 54/92).

У оквиру техничке документације за изградњу пословних објеката, за које је неопходна процена утицаја на животну средину, потребно је идентификовати могуће ефекте на околину и дефинисати посебне техничко-технолошке мере заштите.

Основни услови за изградњу пословно-стамбених објеката зависе од специфичности пословања, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености и режима рада.

Сваки пословни објекат треба да има сабирни пункт за смештање посуда – канти или контејнера за комунални отпад, који треба да задовољи захтеве хигијене и 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 потреба корисника простора, броја прањених 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.

У складу са планираном наменом 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, 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 специјална возила за одвоз смећа. 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 задуженог за одношење смећа.

За сакупљање секундарних сировина треба обезбедити специјалне контејнере прилагођене различитим врстама отпада (хартија, стакло, пластика, метал и др.).

Ради сагледавања утицаја и промена, које ће се испољити на услове живота на овом простору након реализације планираних активности, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности. Овај простор треба да буде укључен у мрежу мониторинга, сталног праћења стања аерозагађења и буке како би се, у случају високих концентрација или прекорачења граничних вредности загађености и нивоа буке, предузимале адекватне мере заштите.

За све пројекте који се планирају у границама обухвата плана потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, а у складу са важећом законском регулативом која регулише ову област.

Посебну пажњу посветити уређењу зелених површина како са аспекта еколошких захтева, тако и у односу на обезбеђивање одређених потреба основне намене.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност налазач је дужан да пријави надлежном министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

7.12. Услови за несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама

Приликом пројектовања објеката, прилаза објекта, саобраћајних и пешачких површина у свему приме-

нити 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) као и друге важеће прописе и стандарде који регулишу ову област, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати оба рањем ивичњака,
- у планираним пословним или пословно-стамбеним објектима обезбедити приступ лицима са посебним потребама у простору на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1:20 (5%) до 1:12 (8%).

7.13. Услови и мере заштите од ратних дејстава

На овом простору нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље.

Према прописима о изградњи склоништа, утврђују се обавезе инвеститора у погледу заштите корисника простора и материјалних добара, односно изградње склоништа.

У планираним пословним објектима и уз објекте јавних служби предвиђена је изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200 кПа. Код објеката за које капацитет склоништа не би прелазило 25 особа могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 кПа. Инвеститори могу градити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може градити склониште обима заштите 100 уместо 200 кПа.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

- сва склоништа су двонаменска; мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- капацитет склоништа у објектима пословне намене утврдити на основу броја запослених у објекту и становима, тако да се на 50 m² развијене грађевинске (брuto) површине пословног објекта обезбеди простор у склоништу најмање за 50% од планираног броја корисника простора, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за 2/3 од укупног броја запослених;
- капацитет склоништа за јавне службе утврдити на основу броја запослених и броја корисника, тако да се обезбеди простор у склоништу за 1/5 запослених и 1/5 корисника;
- кота пода склоништа мора бити минимум 30 см изнад максималног нивоа подземних вода;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према Правилнику о техничким нормативима за склоништа (“Службени лист СФРЈ“, број 55/83);
- положај склонишне јединице у оквиру објекта, односно парцеле утврдиће се условима за изградњу

поштујући наведене услове за изградњу склоништа.

7.14. Услови и мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору, при њиховом пројектовању и извођењу потребно је узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) у складу са прописима.

Мере заштите од елементарних непогода обухватају превентивне мере за спречавање непогода или ублажавање њиховог дејства, мере које се предузимају у случају непосредне опасности од елементарних непогода, мере заштите када наступе непогоде и мере ублажавања и отклањања непосредних последица насталих дејством непогода или удеса.

Мере заштите од земљотреса

Подручје Футога се налази у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале. Ради заштите од потреса максимално очекиваног удара од 8° MCS скале, објекти морају бити пројектовани и реализовани у складу са Правилником 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). Препоручује се да се за све веће објекте и комплексе уради сеизмичка микрорејонизација.

Мере заштите од пожара

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаливих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС“, број 111/09), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија (“Службени лист СЦГ“, број 31/05) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91).

Мере заштите од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити - заменити.

Мере заштите од поплава

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

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

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 у складу са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/09 и 81/09 - исправка) и подзаконским актима која уређују легализацију објеката.

У поступку легализације објеката, који подлежу процени утицаја на животну средину, обавезна је израда

процене утицаја затеченог стања на животну средину, а у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", бр. 135/2004 и 36/09).

8.0. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних услова за функционисање садржаја на простору који је обухваћен планом потребно је извршити радове на уређивању грађевинског земљишта. У табели која следи дат је оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова планираних радова на уређивању грађевинског земљишта.

Табела: Процена улагања из јавног сектора

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				53.300.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	2.600	6.000	15.600.000
1.2.	Тротоари	м ²	3.800	3.500	13.300.000
1.3.	Паркинзи	м ²	6.100	4.000	24.400.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				31.505.000
2.1.	Црпна станица канализације	м	1	7.000.000	7.000.000
2.2.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	260	15.000	3.900.000
2.3.	Канализациони вод Ø 300 mm	м	130	12.500	1.625.000
2.4.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	1.300	11.000	14.300.000
2.5.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	1.300	3.600	4.680.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				20.000.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.000	8.000	8.000.000
3.3.	Гасоводна мрежа	м	1.000	4.000	4.000.000
4.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБODНИХ ПОВРШИНА				6.150.000
4.1.	Дрвореди	м	2.300	1.500	3.450.000
4.2.	Зеленило сквера	м ²	2.700	1.000	2.700.000
5.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				28.980.000
5.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	13.800	2.100	28.980.000
6.	УКУПНО				139.935.000

Процена средстава дата је по ценама за март 2010. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих средстава остварених од:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- отуђења грађевинског земљишта,
- конверзије права коришћења, односно права закупа у складу са Законом,
- других извора у складу са законом.

9.0. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗРАДА УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА

Израда урбанистичког пројекта обавезна је за све комплексе веће од 10 000 m² и за веће трговачке или друге комплексе са сложенијом технолошком шемом. Уз претпоставку да ће се такав комплекс реализовати у блоку број 4, будућем инвеститору се препоручује избор архитектонског решења конкурсом због атрактивности намене, али и могуће комплексности садржаја.

10.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање информације о локацији и локацијске дозволе која садржи правила уређења и правила грађења, осим за комплексе за које је планом утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана Футога са означеним предметним простором A₄
2. Инжењерско – геолошка карта 1 : 50 000
3. План намене земљишта 1 : 1 000
4. План регулације површина јавне намене 1 : 1 000
5. План водне и енергетске инфраструктуре 1 : 1 000
6. План озелењавања 1 : 1 000
7. Попречни профили улица 1 : 100 и 1 : 200
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама A₄

План детаљне регулације центра 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.

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: 35-289/2009-1
26. новембар 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

