

је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца уз Руменачки пут у Новом Саду, коју је донела Скупштина Града Новог Сада на Х седници 4. фебруара 2009. године (“Службени лист Града Новог Сада”, број 4/2009).

Плански основ за израду 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, као и обавезу разраде за намену пословања на улазним правцима у град.

1.2. Програмски елементи

За подручје обухваћено планом донет је пре више од десет година Регулациони план простора уз Руменачки пут у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96 и 12/2003), али до реализације истог дошло је само делимично, на простору ауто сервиса, док је остали простор остао неизграђен.

Доношењем плана створиће се услови за реализацију пословних садржаја, рационално коришћење земљишта и нова инвестициона улагања.

Програмски елементи дефинисани су Генералним планом који утврђује основну намену простора, степен заузетости, мрежу саобраћајница и инфраструктурне коридоре.

У области заштите животне средине планом су утврђени услови и мере заштите које треба испунити да би зона несметано функционисала.

1.3. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом

Простор обухваћен планом налази се у северозападном делу града уз важну саобраћајницу (Руменачки пут), односно државни пут II реда Р-102, Оџаци – Нови Сад, који је повезан са ванградском и градском мрежом и представља северозападни улаз у град. Граница плана са југозапада је Руменачки пут, са југоистока простор намењен терцијарним делатностима, а са северозапада простор намењен терцијарним делатностима и заштитном зеленилу. Са североисточне стране граница је железничка пруга Суботица – Нови Сад – Београд.

Простори на улазним правцима намењени су терцијарном сектору. Грађевински рејон плана је део румначког улазног правца у град.

Предметни простор обухваћен планом је делимично изграђен, а објекти у оквиру грађевинског рејона су: објекат “Reno biznis centar”, спратности П+Пк, објекат “Reno master group” у оквиру кога је продајни салон возила, административни простор, сервис возила, спратности П+1. Између ова два објекта уз пругу, налази се приземни објекат за ремонт и сервис возила (праоница, лимарска радионица, лакирерска радионица).

Поред објекта “Reno master group”, изграђен је објекат спратности П+Пк, али исти није у функцији. У близини наведеног објекта је отворено складиште (отпад).

219

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 XXIV седници 26. марта 2010. године, доноси

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА УЗ РУМЕНАЧКИ ПУТ У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације улазног правца уз Руменачки пут у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен

2.0. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ

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 железничке пруге и границе КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV. Даље у правцу југоистока граница прати осовину железничке пруге до пресека са продуженим правцем источне границе парцеле број 3394/1. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати претходно описани продужени правац и источну границу парцеле број 3394/1 и њеним продуженим правцем долази до осовине Руменачког пута. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати осовину Руменачког пута и долази до тачке на пресеку са границом КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV, затим скреће у правцу североистока, прати границу КО Нови Сад I и КО Нови Сад IV и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 6,09 ha.

3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

3.1. Просторна организација и подела на просторне целине

Грађевински рејон обухваћен планом је оријентисан према Руменачком путу.

С обзиром на атрактивност локације и добре саобраћајне и инфраструктурне услове, овај простор је врло привлачан за пословне активности за развој терцијарних делатности, односно делатности из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности.

Садржаји из области производног занатства нису планирани на овом простору.

Површина обухваћена грађевинским рејоном износи 6,09 ha, с тим да су планирани пословни комплекси површине 3,55 ha.

Специфичност ове локације је велика дужина која износи око 630 m, у односу на малу дубину, која се у већем делу креће око 20 m, до максималних 110 m, што значајно утиче на организацију простора.

Простор је конципиран у три просторне целине, формиране планираном саобраћајном мрежом.

У оквиру целине 1, изграђени су пословни објекти спратности П+Пк и П+1 као и приземни објекат радионице (лимарска, лакирерска, праоница). Део ове просторне целине представља неизграђено грађевинско земљиште планирано за изградњу нових пословних објеката.

Расположиви простор од регулације Руменачког пута до железничке пруге, условио је да се прилаз на будуће парцеле (уколико се формира више парцела) планира са Руменачког пута.

Део простора од границе целине 1 до северозападне границе плана, подељен је на две просторне целине. Већа дубина простора од Руменачког пута до железничке пруге, омогућила је да се планира режијска саоб-

раћајница паралелна са Руменачким путем, са које је обезбеђен прилаз на парцеле које ће се формирати на основу услова за образовање грађевинских парцела.

Уз режијску саобраћајницу планира се паркинг простор у складу са просторним могућностима. У складу са потребама, паркирање возила се организује и у оквиру појединачних пословних комплекса.

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

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајне површине: цела парцела број 10594/2, и делови парцела бр. 3378, 10445/3, 10594/1, 10594/3,
- железничка пруга: део парцеле број 10592/3.

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 (пословање) дате су могуће границе парцела. Коначне грађевинске парцеле формираће се приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације, придржавајући се услова утврђених у плану.

План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 78,00 до 82,50 m. Постојећа нивелација коловоза Руменачког пута, са јужне стране и железничке пруге са северне стране утицала је на планирану нивелацију пословних комплекса. Терен је у висинском погледу уређен тако да нису планирана знатна насипања. Планиране коте заштитног тротоара објеката више су од нивелете саобраћајнице, односно усклађују се са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунају са попречним падом од минимално 2 %.

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

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

3.3. План мреже инфраструктурних система

3.3.1. План саобраћајне инфраструктуре

Простор обухваћен планом ослања се на Руменачки пут. Постојећа регулација Руменачког пута се планираним решењем једним делом задржава, уз корекцију у зони постојећег објекта "Reno master group", (регулацио-

на линија се дефинише по ивици постојећег објекта), а у северозападном делу се проширује за потребе режијске саобраћајнице и паркинга. У оквиру профила улице обезбеђен је простор за пешачку и бициклистичку стазу и инфраструктуру.

Планирају се нове улице које се ослањају на Руменачки пут, а које омогућавају приступ појединачним комплексима. Ширина регулације нових улица је 14 и 15 м.

Дуж Руменачког пута и нових, планираних улица дефинисаће се паркинзи у складу са просторним могућностима. Поред ових паркинга, планира се паркирање у оквиру појединачних комплекса, у складу са потребама.

Дуж Руменачког пута одвија се јавни градски и приградски превоз, тако да је овај простор добро опслужен овим видом превоза.

Простор се са североистока граничи са железничком пругом, тј. комплексом железничког чвора Нови Сад. Планом је дефинисан заштитни коридор уз пругу, у ширини од 25 м, у складу са Законом о железници ("Службени гласник Републике Србије", број 18/2005).

Дуж Руменачког пута се планира продужетак пешачке и бициклистичке стазе, а дуж планираних улица пешачке стазе.

3.3.2. План хидротехнике

Снабдевање водом

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

Примарна водоводна мрежа профила Ø 600 mm постоји у северозападном делу простора, док се примарни доводник воде за Руменку, профила Ø 400 mm, као и секундарни водовод профила Ø 100 mm, налазе са јужне стране Руменачког пута и нису у обухвату плана.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим постојећим и планираним улицама. Планирана секундарна водоводна мрежа повезаће се на постојећу примарну мрежу.

Део примарног водовода профила Ø 600 mm налази се у осталом грађевинском земљишту. Ради његове заштите, реконструкције и евентуалних интервенција, планира се заштитни појас ширине 4 м.

Постојећа и планирана водоводна мрежа својим капацитетом 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 врши се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Канализација отпадних вода постоји дуж Руменачког пута и профила је Ø 300 mm. Канализација атмосферских вода постоји дуж Руменачког пута, профила је

Ø 900 mm и Ø 300 mm и оријентисана је према мелиорационом каналу мелиорационог слива "Сајлово".

Планира се изградња примарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 400 mm дуж Руменачког пута.

Изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 250 mm планира се у делу Руменачког пута, као и у новопланираним улицама, а са оријентацијом на планирану примарну мрежу.

Планира се зацењвање дела постојећег мелиорационог канала. Планирани колектор биће попречног пресека 150/100 cm.

Постојећа и планирана канализациона мрежа омогућиће несметано одвођење укупно прикупљених вода.

Постојећа и планирана канализациона мрежа дате су графичком приказу "План инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од око 78,80 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 75,20 m н.в.

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

3.3.3. План енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Преласком на двостепени систем трансформације електричне енергије (трансформаторска станица) ТС 35/10 kV "Индустријска" ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а сва електроенергетска опрема прилагодиће се за рад на 20/0.4 kV напонском нивоу. Основни објекат за снабдевање ће бити ТС 110/20 kV "Нови Сад 2", а резервно напајање омогућиће се из (РП) 20 kV "Индустријска". Од ТС "Нови Сад 2" и РП "Индустријска" ће полазити 20 kV водови до трансформаторских станица 20/0.4 kV. Од ових ТС ће полазити нисконапонска 0,4 kV мрежа до објеката.

Ради обезбеђења квалитетног напајања потребно је обезбедити довољно капацитета за снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја. Нове трансформаторске станице могу се градити на свим парцелама намењеним пословању, као и у оквиру пословних објеката, према потребама. Целокупна електроенергетска мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планом дефинисано.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом овог подручја биће решено из гасификационог система града. Из мерно регулационе станице, која се налази у радној зони Север I, полази гасоводна мрежа до Руменачког пута одакле се грана лево и десно у регулацији саобраћајнице.

Да би се обезбедило снабдевање топлотном енергијом свих планираних садржаја потребно је изградити гасоводну мрежу до планираних објеката и прикључити је у гасификациони систем. Уколико се на парцелама намењеним пословању укаже потреба за већим количинама топлотне енергије потребно је изградити средње-притисну мрежу и сопствену мерно-регулациону гасну станицу.

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

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа приказана је на графичком прилогу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1 : 1000.

3.3.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу на Детелинари или на удаљени претплатнички степен који ће се изградити на Сајлову. Да би се то омогућило 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.

3.4. План озелењавања

На простору блокова намењених за терцијарне делатности, зеленило треба да је заступљено ободом сваког појединачног комплекса у виду зеленог заштитног појаса. Овде треба да буде заступљено високо листопадно или четинарско дрвеће, а декоративна и партерна вегетација биће заступљена уз улазе и прилазе објектима. Зелени заштитни појас, треба 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.

Истицање улаза и прилаза објектима може се постићи озелењеним зидовима и декоративним жардиније-рама. 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.

Блокови намењени поменути делатностима треба да имају минимум 20% површине под зеленилом.

Зеленило у појасу заштите уз железничку пругу треба да чини високо листопадно дрвеће у виду вишередних дрвореда.

Саобраћајнице у својим профилима треба да садрже дрвореде. Уз Руменачки пут планира се двоструки дрворед, а на делу режиске саобраћајнице уз паркинг простор обавезан је један ред стабала. Нове улице због ужих профила (15 m) садржаће једностране дрвореде.

3.5. Заштита од ратних дејстава

Простор обухваћен планом налази се у I зони степена угрожености.

За потребе намењене пословању планирају се склоништа капацитета за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима. С обзиром на планирану намену, нису планирани објекти са већим бројем запослених.

Код процене броја радника који се штите, треба рачунати и на део купаца, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98). Уколико се у склоништу штити до 50 лица, планирају се двопаменска склоништа допунске заштите, отпорности 50 kPa.

Мирнодопска намена склоништа је у функцији основне намене објекта.

3.6. Заштита градитељског наслеђа

Овај простор познат је као локалитет са археолошким садржајем. Из тог разлога потребно је да се инвеститор, односно извођач радова обрати Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада за прибављање предпројектних услова, као и да се пре почетка извођења земљаних и других радова такође обрате надлежном Заводу ради вршења обавезног археолошког надзора и вршења заштитних претходних сондажних археолошких ископавања и истраживања.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налази не уништи и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

3.7. Заштита животне средине

Заштита и унапређења животне средине заснива се на начелима превентивног деловања приликом привођења простора намени и изградње нових објеката, када они на било који начин могу негативно деловати на околину.

Мере заштите животне средине утврђене су на основу планираних садржаја и последица и промена које планиране активности могу проузроковати. У оквиру планираних активности обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и обезбедити квалитет средине према одговарајућим стандардима и прописаним нормама.

Ради заштите квалитета воде, ваздуха, земљишта као и заштите од буке, решења планираних објеката и пратеће инфраструктуре усагласиће се са свим актуелним техничким прописима, и Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/2004). Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на простору плана потребно је да се прате показатељи од утицаја на стање средине, као и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

За све 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", бр. 135/2004 и 36/2009), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/2004 и 36/2009), 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 114/2008).

Заштиту од пожара треба обезбедити у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", 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, реализацију противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

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

У објекту за ремонт и сервис возила (праоница, лармарска радионица, лакирерска радионица) у оквиру којег ће се вршити неопходне поправке на возилима, долазиће до настајања гасовитих, течних и чврстих отпадних материја са којима је потребно врло пажљиво руковати, због опасности од пожара и експлозија. Течне отпадне материје које ће се јављати, као што су замењена уља, као и остаци ових материја у употребљеној амбалажи морају се збрињавати на начин да се не нарушава непосредна околина и не загађују земљиште и подземне воде. Мере заштите код радионица услужног занатства подразумевају успостављање ефикасног система за управљање опасним материјама и отпадом, контроли токова уља и спречавање отицања уља у градску канализацију.

Између планираних комплекса, дуж саобраћајница и паркинг простора обезбедиће се зелене површине. Посебна пажња посветиће се уређењу зелених површина како са аспекта еколошких и других особености, тако и у односу на обезбеђивање потреба планираних намена.

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 скупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 т, ширине до 2,5 м и дужине до 12 м. 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 специјална возила 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 задуженом за одношење смећа.

3.8. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план, град је угрожен од елементарних непогода, што се односи и на радне просторе.

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедних вода. У циљу заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода и изградња водовodne и канализационе мреже. Обавеза инвеститора је да гради објекте од ватроотпорних материјала.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8° MCS скале.

Ради заштите од пожара, планом су утврђене адекватне мере. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката, која мора бити минимално двострука вредност висине објекта, ради проходности саобраћајнице после рушења објекта, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, простор је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објекат изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

У грађевинском рејону се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних намена.

НАМЕНА ПОВРШИНА	површина - ha	процент
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ		
- саобраћајнице, коридор пруге и трансформаторска станица	2,54	41,70
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ		
- пословни комплекси	3,55	58,30
УКУПНО	6,09	100%

5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле, односно објекта. Сви тех-

нички елементи дефинисани су на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1 : 1000.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија и то на удаљености минимално 5 – 10 m од регулационе линије улице ради формирања предпростора, а препоручује се партерно озелењавање овог простора, односно декоративна вегетација са потребним партерним уређењем.

У целини 1, грађевинска линија може да се поклапа са регулационом линијом Руменачког пута.

5.2. Правила парцелације

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

Услови за парцелацију јавних површина су дефинисани у пододелуку "3.2".

Услови за парцелацију на осталом грађевинском земљишту су:

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

- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица.

5.2.1. Услови за образовање грађевинске парцеле

За све планиране пословне садржаје утврђују се услови за образовање грађевинске парцеле:

- планирана минимална површина парцеле је 2000 m²;
- минимална ширина уличног фронта је 30 m.

Максимална површина парцеле се не утврђује.

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

5.3. Правила за уређење и грађење објеката

Планом се утврђују услови грађења и уређења за планирану намену.

Објекти треба да буду на утврђеној грађевинској линији или дубље унутар комплекса у зависности од врсте делатности на парцели, односно потребе за већим слободним простором у дубини парцеле.

Дозвољена спратност објеката пословања је максимално П+2.

Подрумска или сутеренска етажа се не планира.

На парцели је могућа изградња приземног помоћног објекта.

Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености до 1,5.

Објекте извести од чврстог материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном комплексу.

Кровови нових објеката треба да су равни или благог нагиба.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативни објекти лоцирају према улици (оријентисани ка Руменачком путу), а помоћни објекти у дубини комплекса.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса за све кориснике парцеле, поштујући одговарајуће нормативе за поједине врсте делатности.

Заступљеност зелених површина на комплексу је мин. 20%. Обавезно је подизање високог зеленила на паркинзима и уз све саобраћајнице које уоквирују комплексе.

Комплекси се могу ограђивати транспарентном оградом. Препорука је да се део комплекса од грађевинске линије до улице адекватно уреди, односно поплоча, озелени и не ограђује.

Кота пода приземља пословног објекта је 20 см изнад планиране нивелете терена.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према важећем 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).

Границу грађевинског рејона тангира пруга Суботица – Нови Сад – Београд, уз коју Јавно предузеће "Железнице Србије" условљава зону заштите у којој није могуће градити објекте. Заштитни појас железничке пруге је ширине 25 m (од осе крајњег колосека) у оквиру кога је могуће градити манипулативне површине, паркинге и сличне објекте нискоградње, изузев у простору коридора пруге.

Постојеће објекте у оквиру целине 1, који се налазе у заштитном појасу пруге, могуће је задржати искључиво уз сагласност Јавног предузећа "Железнице Србије".

5.4. 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 дужној 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 грађе-

винске 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.

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 би се тиме угрозиле јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката 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 друге јавне градске функције.

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

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

5.5. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.5.1. Услови за изградњу 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, Р 1:200 и Р 1:300.

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;
- на делу улице Руменачки пут паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркингом који се прикључује на коловоз улице, док се други део Руменачког пута проширује, планира се режијска саобраћајница са паркингом;

- прикључење појединачних парцела се врши на режијску саобраћајницу, док се дуж Руменачког пута, где не постоји режијска саобраћајница користе постојећи прикључци и планира нови на простору испред комплекса број 2 за прикључење југоисточног дела тог комплекса; на месту прикључка ће се укинути потребан број паркинг места, приказаних у графичком приказу;
- дуж Руменачког пута, којим се одвија јавни градски превоз (постојећи и планирани), постоји аутобуска ниша и стајалиште.

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.

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 бициклистичке стазе завршно обградити асфалтним застором.

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

Ширина паркинг-простора за управно паркирање износи 2,30 m, а дужина од 4,80 до 5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

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

5.5.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- 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 m од регулационе линије.

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

5.5.3. 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 m 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.

5.5.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење извести директно на постојећу или планирану електроенергетску мрежу или изградњом соп-

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

5.5.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу, или изградњом средњепритисне мреже и сопствене мерно-регулационе станице. Прикључак и положај мерно-регулационог сета испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.5.6. 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 јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				21.320.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	2.840	4.920	13.972.800
1.2.	Паркинзи	m ²	2.240	3.280	7.347.200
2.	ХИДРОТЕХНИКА				10.996.200
2.1.	Канализациони вод Ø 400 mm	m	750	12.300	9.225.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	600	2.952	1.771.200
3.	ЕНЕРГЕТИКА				7.800.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	650	8.000	5.200.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	650	4.000	2.600.000
4.	УКУПНО				40.116.200

Процена средстава дата је по ценама за фебруар 2008. 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 створиће се услови за уређење простора и изградњу објеката на простору обухвата плана.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године А4
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 зеленила 1 : 1000
7. Попречни профили улица 1 : 100, 1 : 200 и Р 1 : 300.

План детаљне регулације улазног правца уз Руменачки пут 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 урбанизма, и у Јавном предузећу “Урбанизам”, Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план простора уз Руменачки пут у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 6/96 и 12/2003).

План ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у “Службеном листу Града Новог Сада”.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-81/2009-1
26. март 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

