



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXIX - Број 28

НОВИ САД, 18. јун 2010.

примерак 360,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

334

На основу члана 35. став 10. 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 XXVI седници 27. маја 2010. године, доноси

П Л А Н ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ

1.0. УВОД

Планом детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу (у даљем тексту: план) разрађује се Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", број 18/2003 и 26/2007) (у даљем тексту: Генерални план) у делу намењеном породичном становању.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 16/2009).

1.1. Положај, карактеристике и улога подручја обухваћеног планом у простору насељеног места

Грађевинско подручје обухваћено планом, површине 21,32 ha, налази се на ободу западног дела грађевинског подручја Футога. Правилног ортогоналног облика, ова просторна целина се пружа између Улице Лепе Радић на истоку и границе грађевинског подручја насеља на западу. Северне и јужне границе су дефинисане планираним саобраћајницама у продужетку улица Славише Вајнера-Чиче и Славка Родића.

Урбанистичку структуру овог дела насељеног места, које припада просторној целини Нови Футог, карактерише: источно и јужно од овог локалитета, постојеће породично становање; северно, зона заштитног зеленила и западно простор изван грађевинског подручја, односно њиве и оранице.

Простор обухваћен планом је већим делом неизграђено земљиште и у функцији је пољопривредне производње. Делимично изграђени делови налазе се у источном делу грађевинског подручја. Као наставак постојећег породичног становања, реализовани су објекти уз западну регулацију Улице Лепе Радић, а у југоисточном делу налази се двадесетак бесправно подигнутих објеката који су, највећим делом, изграђени уз Улицу Александра Адамовића (која није планирана саобраћајним решењем у Генералном плану).

Планирани саобраћај у грађевинском подручју повећаће се са постојећом мрежом у околним блоковима.

1.2. Обухват грађевинског подручја са описом границе плана

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

За почетну тачку описа границе грађевинског подручја утврђена је најсевернија тачка простора, а у пресеку осовине планиране улице, дефинисане осовинским тачкама 607 и 213, и западне границе парцеле број 9593. Овде граница креће у правцу истока и поклапа се са осовином планиране улице до тачке пресека са продуженим правцем осовине Улице Лепе Радић. Из ове тачке граница скреће на југ, поклапајући се са осовином поменутих улице, преко осовинских тачака 322, 323, 324, 325, 326 и 616 до јужне регулације планиране улице, дефинисане осовинским тачкама 616, 747, 617 и 618 у којој скреће на запад, по јужној регулацији планиране улице до пресека са продуженим правцем источне регулације планиране улице, дефинисане осовинским тачкама 618, 615, 612, 611, 608 и 607. Овде граница скреће на север по поменутој источној регулацији планиране улице, подужно пресеца парцелу број 9806, па онда парцелу број 10272 и даље се поклапа са западном границом парцеле број 9781, пресеца парцелу број 10271 и поклапа се са западном границом парцеле број 9593 до почетне тачке описа границе грађевинског подручја.

Површина која је обухваћена планом је 21,32 ha.

2.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Планом су одређене површине јавне намене.

Површине јавне намене су:

- површине за саобраћајну и јавну комуналну инфраструктуру и
- трафостаницу.

Остале површине су намењене постојећем и планираном породичном становању.

Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавне намене, према графичком приказу "План парцелације јавних површина" у Р 1:1000.

Површине јавне намене:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 2017/3, 6801, 6806/2 и делови парцела бр. 213, 214, 215, 216, 2017/1, 2017/2, 2031, 2032, 2033, 2049, 2050/1, 2050/2, 2050/3, 2050/4, 2064, 2069, 2070, 2073, 2074, 2076, 2079, 2081, 2083, 2085, 2087, 2089, 2091, 2093, 2095/2, 2097, 2099/1, 2099/2, 2101, 2103, 2105, 6800, 9583, 9584/1, 9584/2, 9585, 9586, 9587, 9588, 9589, 9590, 9591, 9592, 9593, 9781, 9782, 9783, 9784, 9785, 9786, 9787, 9788/1, 9788/2, 9789, 9790, 9791, 9792, 9793, 9794, 9795, 9796, 9797, 9798, 9799, 9800, 9801, 9802, 9803, 9804, 9805, 9806, 10271;
- трафостанице: делови парцела бр. 9789 и 9790.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План парцелације јавних површина" у Р 1:1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу.

На површинама остале намене планирана парцелација се у највећој мери прилагођава постојећој парцелацији. Планиране промене су углавном последице промене регулација улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом или спајањем постојећих парцела, а под условима датим у овом плану.

3.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

Простор стамбене зоне северно од Улице царице Милице, Генералним планом је намењен породичном становању и у њему су дефинисани програмски елементи и то: могућа спратност објеката, индекс заузетости парцеле, индекс изграђености парцеле, и саобраћајна мрежа.

Постојеће стање на терену, у делу који је захваћен бесправном изградњом, значајно је утицало на дефинисање планског решења.

Процењује се да ће у овој просторној целини живети између 1050 и 1250 становника.

4.0. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1. Планирана организација простора и подела на посебне зоне и целине

Грађевинско подручје обухваћено планом подељено је на осам просторних целина, односно блокова, који су у највећем делу правилног ортогоналног облика. Формирани су успостављањем саобраћајних праваца, углавном планираних, а мањим делом постојећих. Сви

блокови су намењени породичном становању, а у оквиру њих је могуће формирати и пословање, производне услуге које су компатибилне са становањем, као и личне услуге.

Структура парцела утицала је на формирање мреже саобраћајница која већим делом преузима планиране трасе улица из Генералног плана, а одступања су последице размештаја бесправно изграђених објеката и потребе да им се обезбеди приступ и прикључење на комуналну инфраструктуру.

Површина блокова се креће од 1,36 до 3,64 ха, а њихова дубина је од 52 до 109 м, односно 117 м. Блокови мање дубине су у делу са бесправно изграђеним објектима који су на одговарајући начин уклопљени у план.

У односу на структуру парцела, источни, мањи део грађевинског подручја се разликује од западног у погледу правца пружања парцела у односу на блок.

У источном делу парцеле су подужне у односу на блок и њихова ће реализација бити унеколико сложенија због учешћа више власника земљишта у формирању грађевинске парцеле. Блокове у западном делу карактеришу парцеле попречне у односу на блок.

4.2. Намена земљишта

Планом је обухваћена површина од 21,32 ха и целокупан простор је намењен породичном становању.

Планом се задржава основни концепт просторног уређења из Генералног плана, уз одступања у организацији саобраћајне мреже, до којих је дошло због бесправно изграђених објеката.

У преовлађујућој намени породично становање планира се могућност реализације ванстамбених садржаја уз планирана ограничења.

4.3. Правила уређења површина јавне намене

У грађевинском подручју површине јавне намене чине саобраћајнице са комуналном инфраструктуром и трафостанице, површине 4,05 ха или 19% од укупне површине грађевинског подручја.

Ширина регулација већине планираних саобраћајница је 15 м, за разлику од ободних улица у западном и северном делу грађевинског подручја које су ширине 20 м. Улица Лепе Радић, чијом осовином је дефинисана источна граница грађевинског подручја, ширине је ~13, ~14 и ~15 м. На делу терена запоседнутог бесправном изградњом ширина регулације је условљена постојећим објектима, и износи 10 м.

Као део површине јавне намене, планира се једна трансформаторска станица.

4.4. Правила уређења за зону породичног становања

Грађевинско земљиште, намењено породичном становању, заузима 17,27 ха или 81% од укупне површине грађевинског подручја. Породично становање планира се у свих осам блокова.

Дозвољена је изградња једног стамбеног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк, и једног помоћног

објекта спратности П. Помоћне објекте је могуће реализовати као засебан објекат или као анекс главног објекта, у функцији пословања, гаражирања, оставе и слично.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности из области терцијарног сектора (трговина, сервис, услуге и сл.) и друге које својим деловањем не угрожавају становање. Ванстамбене делатности могуће је обављати у главном или у засебном објекту.

У оквиру намене породично становање могућа је реализација ванстамбених садржаја који својим карактером не угрожавају околно становање. Могући садржаји су установе дечије или социјалне заштите (дечије установе, геронтолошки центар и слично) под условом да су мањег капацитета како би се лакше уклопиле у основну намену. Осим наведеног, могућа је реализација објеката за радне активности, под условом да су комплементарне са становањем и то из области терцијарног сектора. Дозвољена спратност објеката је П, ВП до П+1. Дозвољена спратност за чисто ванстамбене садржаје је П+1+Пк.

4.5. Трасе, коридори и капацитети инфраструктуре

4.5.1. Правила уређења саобраћајне инфраструктуре

Подручје обухваћено планом налази се на пољопривредном земљишту на коме (сем пољских путева) не постоји путна мрежа са савременим коловозним застором.

С обзиром да је подручје готово неизграђено, планира се ортогонална улична мрежа која је са уличном мрежом насеља Футог повезана ка западу преко улица Славише Вајнера Чиче, Јосипа Мажара Шоше и Славка Родића, а ка југу преко планиране саобраћајнице са државним путем I реда М-7.

Највећи број улица планира се тако да се омогући реализација објеката на постојећим парцелама, а тамо где постоје услови, задржавају се коридори постојећих пољских путева.

Ширине регулација планираних саобраћајница су 10,15 и 20 м.

На графичком приказу “План намене земљишта, саобраћајне инфраструктуре, нивелације и регулације” у Р 1:1000 приказани су сви технички елементи којим дефинишу саобраћајне објекте у простору.

На попречним профилима улица дефинисани су геометријски елементи саобраћајних површина.

4.5.2. Правила уређења водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће и планиране насељске водоводне мреже.

Снабдевање водом изграђеног дела простора обавља се преко постојеће водоводне мреже. У Улици Лепе Радић постоји секундарна водоводна мрежа профила Ø 80 mm.

Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у свим улицама. Планирана мрежа својим капацитетом задовољиће потребе за водом будућих корисника.

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 сепаратног типа.

У Улици Лепе Радић постоји канализациона мрежа отпадних вода профила Ø 250 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода у свим улицама, профила Ø 250 mm. Планирана канализациона мрежа је, у складу са нивелационим карактеристикама терена, оријентисана на постојећу канализациону мрежу у оближњим улицама.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде могуће је решавати преко водонепропусне септичке јаме на парцели корисника.

Атмосферске воде одвешће се преко отворене уличне каналске мреже коју је могуће делимично или у потпуности зацевити, а све у зависности од просторних или хидрауличких услова. Укупно прикупљене атмосферске воде биће оријентисане према мелиорационом каналу “Кудељара”.

Постојећа и планирана канализациона мрежа својим капацитетом омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 78,40 до 78,90 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од око 76,50 m н.в.

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

4.5.3. Правила уређења енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје снабдеваће се електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Футог”. Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV и постојеће стубне дистрибутивне ТС у Улици Славка Родића. Од ових ТС ће се разводити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја на овом подручју.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање планираних садржаја електричном енергијом потребно је изградити једну дистрибутивну трансформаторску станицу у зони планираног породичног становања.

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

Ово подручје нема у потпуности решено снабдевање електричном енергијом. У појединим улицама постоји нисконапонска ваздушна електроенергетска мрежа која се напаја са стубне трансформаторске станице 20/0,4 kV у Улици Славка Родића. Ова ТС је преко надземног 20 kV вода повезана са ТС 110/20 kV "Футог" и ТС 35/20(10) kV "Футог", које представљају основне објекте за напајање Футога електричном енергијом.

Снабдевање топлотном енергијом

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

Да би се ово подручје снабдело топлотном енергијом потребно је изградити дистрибутивну гасоводну мрежу на местима где још није изведена и прикључити је на постојећу мрежу која има довољно капацитета за квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и планираних потрошача.

Потрошачима који не буду прикључени на гасификациони систем се оставља могућност коришћења локалних топлотних извора, као и алтернативних и обновљивих извора енергије.

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

4.5.4. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем. Корисници са овог простора биће повезани на аутоматску телефонску централу у Футогу преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити планирана телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Капацитет централе је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

Према препоруци Светске здравствене организације, антенске системе мобилне телефоније потребно је постављати на минимално 300 m удаљености од школа, предшколских установа и здравствених установа.

4.6. Уређење зелених и слободних површина

На овом простору планира се подизање претежно линеарног зеленила, следећи концепт организација зелених површина у насељу, који прати матрицу насеља и везује се са природним шумским целинама узводно и низводно уз леву обалу Дунава, стварајући део силуете насеља.

Дрвореди треба да прате саобраћајнице. Дрворедне саднице поставити према садржају попречног профила сваке улице. У односу на ширину улице, дрвореди могу бити двострани или једнострани. Улице узаних профила (ужих од 15 m) могу да садрже једностране дрвореде од нижег дрвећа округласте крошње или од шибља формираног као високостаблашице. Остали видови уличног зеленила могу бити заступљени травњацима, шибљем и цвећем.

У улицама које у профилима не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

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

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

4.7. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, на подручју обухваћеном планом нема објеката који подлежу заштити, нити су до сада вршена било каква археолошка истраживања, није било пријаве случајних налаза, нити су приликом претрага терена пронађене индикације о постојању старијих материјалних култура.

Како таква ситуација не искључује појаву остава и усамљених гробова, у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94) обавезује се извођач радова да, ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, исте без одлагања прекине и о налазу обавести Завод за заштиту културе Града Новог Сада, да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

4.8. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

У складу са планираном наменом земљишта (породично становање и становање са пословањем), обезбеђено је спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине.

Ради спречавања загађивања животне средине обезбедиће се мере заштите од загађивања и неадекватног коришћења простора, заштита подземних вода,

ваздуха, спречава повећања нивоа буке и свих других активности штетних и опасних за животну средину. Заштита подземних вода и земљишта од загађивања обезбедиће се забраном непосредног испуштања отпадних вода у подземље изградњом канализационог система за одвођење отпадних вода.

У оквиру стамбено-пословних или чисто пословних објеката треба да се задовоље еколошки и функционални критеријуми, односно да се обезбеди задовољавајућа удаљеност од суседне парцеле или намене, прецизиравање отпадних вода и складиштење сировина, у складу са прописима и санитарно-хигијенским захтевима.

На подручју плана простори за смештање канти или контејнера за комунални отпад треба да задовоље захтеве хигијене и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина за пословање и ванстамбене садржаје. Простори треба да су приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања.

Ради сагледавања утицаја и промена које ће се испољити на подручју плана као последица разних активности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине.

4.9. Услови и мере заштите од ратних дејстава

У складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (број 82-20/92 од 27. маја 1992. године) и Генералним планом (Анекс урбанистичких мера заштите), насеље Футог је сврстано у II степен угрожености где се у зонама породичног становања не планира изградња склоништа, већ покривених заклона у случају непосредне ратне опасности. Отпорност заклона је од 30 до 50 кРа, а капацитети су до 50 лица. Заклони се граде на парцелама, дуж заштитних зелених појасева, на неизграђеном земљишту и сл.

За планиране нестамбене садржаје планира се изградња склоништа допунске заштите отпорности од 50 до 100 кРа. У односу на број корисника или број запослених, капацитет и остали просторни и технички елементи одредиће се према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

Склоништа су двоенаменска. Мирнодопска намена се планом не утврђује, али може и треба да буде у функцији основне намене објекта.

4.10. Услови и мере заштите од елементарних непогода и других катастрофа

Према процени која је рађена за Генерални план елементарне непогоде које могу да угрозе насељено место су поплаве Дунава, земљотреси јачине 7° MCS и 8° MCS, олујни ветрови, снежни наноси, подземне воде, а могуће катастрофе су пожари и слично.

При планирању водило се рачуна о заштити планираних садржаја од елементарних непогода и других катастрофа. Планира се каналска мрежа, условљена је изградња објеката од чврстих и ватроотпорних мате-

ријала, планиране саобраћајнице су довољне ширине регулације како би остале проходне после завршавања и да истовремено својом оптималном ширином представљају противпожарну баријеру. Обавеза је инвеститора да обезбеди прилазе објектима за противпожарне интервенције.

Приликом уређења и изградње на парцелама се морају поштовати сви прописани хигијенски и противпожарни услови изградње.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина 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). У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у складу према наведеном правилнику.

5.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА ЗЕМЉИШТА

Бруто површина грађевинског подручја	21,32 ha	100,00%
Површине јавне намене	4,05 ha	19,00%
- саобраћајнице	4,0451 ha	18,97%
- трафостаница	0,0049 ha	0,03%
Површине за остале намене	17,27 ha	81,00 %

У табеларном приказу дати су нумерички показатељи за планиране садржаје. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима и учешћем у укупној површини простора обухваћеног планом.

6.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1.1. Регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и то као планиране, и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 10 до 20 m, у свему као на графичком приказу "План намене земљишта, саобраћајне инфраструктуре, регулације и нивелације" у Р 1:1000.

У односу на регулационе, дефинишу се грађевинске линије. У зони постојећих објеката породичног становања који се задржавају, нови објекти ће пратити грађевинску линију постојећих објеката. На слободним теренима грађевинска линија је на 3 до 5 m од регулационе линије. Обавезно растојање регулационе и грађевинске

линије је 5 m у случајевима када објекат има гаражу у сутерену.

У зони бесправно изграђених објеката грађевинска линија се утврђује према положају изграђених објеката.

6.2. Правила парцелације и услови за образовање грађевинских парцела

Планом су дефинисани елементи парцелације грађевинског земљишта јавне намене и осталих намена, уз прилагођавање постојећој парцелацији и уважавање постојећих пољских путева, као и постојећег стања (бесправно изграђених објеката). При томе утврђена су следећа правила:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када 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 ширина регулација планираних улица када постојеће катастарске парцеле имају велику ширину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења, а планирана парцелација није у потпуности обавезујућа,

- парцеле или делове парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта.

На графичком приказу "План парцелације јавних површина" у Р 1:1000 дефинисане су за остале намене планиране границе парцела (које ће се утврдити пројектом парцелације) и могуће границе парцела. Планиране границе парцела су обавезне, а могуће границе парцела су предлог оптималне парцелације и нису обавезујуће.

За породично становање утврђују се следећи услови за образовање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 400 m² за слободностојеће објекте,

- минимална површина парцеле је 270 m² за двојне објекте (2x270),

- минимална ширина уличног фронта је 12 m (оптимална 15 m) за слободностојеће објекте, а 16 m (2x8) за двојне објекте,

- препоручује се да у поступку парцелације површина парцеле не буде мања од 500 m²,

- за парцеле површине веће од 600 m² степен заузетости се рачуна у односу на 600 m²,

- изузетак од правила, у погледу величине парцеле, су парцеле у јужном делу блока број 7, које немају могућност повећања због реализованих породичних објеката, као и крајња јужна парцела уз Улицу Лепе Радић (парцела број 2064) након формирања регулације саобраћајнице која се протеже уз јужну границу грађевинског подручја у продужетку Улице Славка Родића.

За ванстамбене садржаје у зони породичног становања утврђују се следећи услови за образовање грађевинске парцеле:

- минимална површина парцеле је 800 m²,

- максимална површина парцеле је 2000 m² (могућа одступања су до 10%),

- минимална ширина уличног фронта је 20 m.

6.3. Правила грађења за планирану намену породичног становања

Планом се дефинишу услови за изградњу породичних стамбених објеката у складу са општим условима утврђеним Генералним планом, који се примењују у зонама породичног становања.

Постојеће објекте породичног становања је могуће заменити, доградити или надоградити уз поштовање степена заузетости, индекса изграђености и дозвољене спратности утврђене планом за одговарајућу намену.

Постојећи бесправно изграђени објекти се задржавају.

На парцели се гради само један стамбени објекат.

Објекти у зони становања могу бити стамбени, стамбено-пословни или пословни.

Планирани објекти су слободностојећи или двојни. Дозвољена спратност породичног стамбеног објекта је максимално П+1+Пк. Могуће је коришћење сутеренске или подрумске етажне које се могу наменити, осим за помоћне и техничке просторије, и за гаражирање возила. Спратност другог објекта на парцели је приземна.

Дозвољени индекс заузетости је 40%. За парцеле површине веће од 600 m² индекс заузетости се утврђује у односу на 600 m². Код обрачуна индекса заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели, осим базена и спортских терена.

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је минимално 4 m за слободностојеће објекте, и 5 m за двојне објекте.

За изграђене стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3 m, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама планирати отвори стамбених просторија.

Растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле код слободностојећих објеката на делу бочног дворишта северне оријентације је 1,5 m. За слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације ова удаљеност је 4 m, а за двојне објекте 2,5 m.

За изграђене породичне стамбене објекте, чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од утврђених вредности, у случају реконструкције не могу се на суседним странама формирати отвори стамбених просторија.

У породичном стамбеном објекту могу се обављати делатности које не угрожавају становање (еколошки и функционално компатибилне са становањем).

Ванстамбене садржаје могуће је организовати у оквиру стамбеног објекта или као самостални приземни објекат, у оквиру планираног индекса заузетости парцеле.

ле. Дозвољена спратност за чисто ванстамбене сад-ржаје је П+1+Пк, осим за радне активности где је доз-вољена спратност ВП до П+1.

За димензионисање установе социјалне и дечије за-штите применити услове из Генералног плана. Дечије установе димензионисати према нормативу 8 м²/дете-ту, а комплекс 30 м²/детету. Установе за старе особе димензионисати по нормативу 30 м²/кориснику, а комп-лекс 20 м²/кориснику.

Све објекте извести од чврстих материјала, тради-ционалних или савремених.

Обликовање објеката ускладити са функцијом, ко-ристити чисте форме, без претераног декорисања, мо-дерног израза или да асоцира на традиционалну градњу и облике из окружења. Нарочиту пажњу треба посветити обликовању ванстамбених садржаја и њихо-вом уклапању у стамбену средину.

Препоручују се коси кровови.

Ограђивање парцела је могуће пуном оградом до ви-сине 0,9 м или транспарентном оградом висине до 1,4 м. Препоручују се ограде у комбинацији са зеленилом.

За паркирање возила за сопствене потребе власни-ци породичних стамбених објеката свих врста, као и ванстамбених садржаја, обезбеђују простор на соп-ственој грађевинској парцели, изван површине јавног пу-та и то по правилу један паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање једно возило буде смеште-но у гаражи.

6.4. План нивелације

Простор обухваћен планом налази се на надморској висини од 79,20 до 81,40 м н.в.

Задржава се постојеће нивелационо решење улица, а нове улице се прилагођавају терену (према графич-ком приказу).

На графичком приказу "План намене земљишта, са-обраћајне инфраструктуре, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дате су коте прелома нивелете осовине саоб-раћајница, интерполоване коте и нагиб нивелете.

6.5. Правила за изградњу саобраћајних површина

Прикључење објеката на уличну саобраћајну мрежу, планира се једним колским прилазом по грађевинској парцели. Колски прилази морају бити минималне шири-не 3 м.

Саобраћајне површине на којима се не налазе коло-вози и тротоари обавезно озеленити.

Ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 5 до 6 м. Радијусе кривина на раскрсницама путева преко којих се одвија саобраћај не пројектовати испод 6 м, а на местима где то услови дозвољавају, препору-чује се 8 м. На раскрсницама преко којих ће саобраћати аутобуси, препоручују се радијуси од 12 м, а минимал-но 8 м. Најмања ширина тротоара износи 1,6 м.

6.6. Услови прикључења на комуналну инфраструктуру

6.6.1. Услови прикључења на водну инфраструктуру

6.6.1.1. Услови прикључења на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су сле-дећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- уколико је објекат са више заједничких улаза, од-носно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- планира се постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености најви-ше 0,5 м од регулационе линије.

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

6.6.1.2. Услови прикључења на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу 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 гравита-ционим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просто-рија није могуће осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;
- водонепропусну септичку јаму поставити мини-мум 3 м од границе суседне парцеле.

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

6.6.2. Услови прикључења на електроенергетску мрежу

Објекти ће се прикључити на електроенергетску мрежу повезивањем на постојећу или планирану дист-рибутивну електроенергетску мрежу. Положај прикључ-ног ормара прилагодити условима Електродистрибу-ције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима. Прикључ-чак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенер-гетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

6.6.3. Услови прикључења на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај прикључака (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

6.6.4. Услови прикључења на телекомуникациону мрежу

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

7.0. ЕКОНОМСКА АНАЛИЗА И ПРОЦЕНА УЛАГАЊА ИЗ ЈАВНОГ СЕКТОРА

У циљу обезбеђења неопходних саобраћајних и инфраструктурних услова за изградњу и функционисање планираних садржаја на простору обухваћеном планом, приоритетни радови на уређивању грађевинског земљишта су:

- изградња планираних саобраћајница.

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				97.971.500
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	12.570	5.640	70.894.800
1.2.	Тротоари	м ²	8.230	3.290	27.076.700
2.	ХИДРОТЕХНИКА				6.862.000
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	500	10.340	5.170.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	500	3.384	1.692.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				14.200.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.100	8.000	8.800.000
3.3.	Гасоводна мрежа	м	350	4.000	1.400.000
4.	ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА				3.225.000
4.1.	Дрвореди	м	2.150	1.500	3.225.000
5.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				63.685.800
5.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	35.381	1.800	63.685.800
6.	УКУПНО				185.944.300

Процена средстава дата је по ценама за новембар 2009. године.

Финансирање уређивања грађевинског земљишта обезбедиће се из 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.

8.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање локацијске дозволе, која садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Футога са означеним простором обухваћеним планом.... А4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског подручја обухваћеног планом Р 1:1000
3. План намене земљишта, саобраћајне инфраструктуре, нивелације и регулације..... Р 1:1000
4. План парцелације јавних површина..... Р 1:1000
5. План инфраструктуре Р 1:1000
6. План зеленила..... Р 1:1000

7. Карактеристични профили
саобраћајница..... Р 1:100
8. Типско решење партерног уређења тротоара
на прилазу пешачком прелазу у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице 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: 35-279/2009-І
27. мај 2010. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗ УЗ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ

