



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVIII - Број 16

НОВИ САД, 25. април 2009.

примерак 160,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

386

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године, доноси

ОДЛУКУ О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ПОСЛОВАЊУ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА НА ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 309/1 КО НОВИ САД III

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, правила уређења и правила грађења у складу са основном наменом и правилима утврђеним Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Нови Сад III, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најсевернија тачка простора у осовинској тачки број 9903 из које се у правцу југа граница поклапа са осовином до осовинске тачке број 9055 где скреће на запад по осовини, до осовинске тачке број 9499. Из ове тачке, осовином у правцу севера, граница долази до осовинске тачке број 11212 из које, по осовини у правцу истока, долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 7,69 ha.

Члан 4.

Рок за израду плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбедио је "MAXIM & CO" ДОО Нови Сад, Булевар Михајла Пупина 9.

Члан 6.

Саставни део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-414/2008-I
24. април 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ПОСЛОВАЊУ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА НА ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 309/1 КО НОВИ САД III

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006), (у даљем тексту: Закон), приступа се изради Програма за израду плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III (у даљем тексту: Програм), који је саставни део одлуке о изради плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III, у складу са одредбом члана 46. став 3. Закона.

2. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) простор који ће се обухватити планом намењен је пословању на улазним правцима. Ова врста пословања односи се на терцијарни сектор, а првенствено на трговину, занатство и угоститељство.

Простор до сада није детаљно разрађиван, једина важећа планска документација је Генерални план, а за окружење План детаљне регулације Малог Београда - Великог рита II у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2009), План детаљне регулације улазног правца уз продужетак Улице Паје Радосављевића у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 42/2007) и План детаљне регулације "Мали Београд - Велики рит I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2009). За околне просторе у поступку доношења су план детаљне регулације "Родић I" јужно од аутопута у Новом Саду и план детаљне регулације комплекса "Родић II" јужно од аутопута у Новом Саду.

3. ОДНОС ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА СА ПРОСТОРОМ У ОКРУЖЕЊУ

Простор обухваћен Програмом налази се у северном делу града у зони пословања на улазним правцима. Простор се налази јужно од аутопута Е-75 Суботица-Београд, а источно од Темеринске улице и представља део Темеринског улазног правца.

Западно од простора обухваћеног Програмом, према Темеринској улици, је зона породичног становања Мали Београд-Велики рит. северно је делимично реализован комплекс "Родић", источно планирани туристичко-спортски и рекреативни садржаји, а јужно од простора су планирани пословни садржаји из области терцијарног сектора.

Једина постојећа улица унутар овог простора је Улица Аркадија Варађанина уз коју постоји неколико стамбених објеката без грађевинске дозволе. Простор није инфраструктурно опремљен, а терен је низак, па је реализација условљена насыпањем на безбедну коту.

Суседни простори су урбанистички постављени и разрађени. Зато се приступило изради урбанистичке документације која треба да утврди услове за уређење и грађење површина у границама грађевинског рејона. Планом детаљне регулације овог простора потребно је искористити све предности његовог положаја и атрактивним садржајима привући што већи број корисника. Саобраћајном мрежом, која је већ утврђена плановима, простор ће се повезати са осталим просторима намењеним пословним садржајима на улазним правцима, као и са аутопутем Е-75 Суботица - Београд.

4. КОНЦЕПТ И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

4.1. Намена простора

На концепт планског решења утицали су околни простори који су већ дефинисани планском документаци-

јом. Грађевински рејон обухваћен Програмом представља јединствену просторну целину описану планираним јавним градским саобраћајницама. Источна саобраћајница планирана је преко мелиоративног канала Ада, а мањи кракови овог канала налазе се унутар предметног простора и треба да се зацеве.

Терен је низак и креће се унутар надморске висине 74,18 - 75,28 m са падом од запада према истоку, а максималан ниво подземне воде је 75.80 m н.в. потребно је насути терен, у неким деловима и до 2,5 m, да би се обезбедила безбедност планираних садржаја.

Простор је намењен пословним делатностима које се функционално могу повезати са околним садржајима.

У свим делатностима терцијарног сектора подразумевају се намене са више функција: од смештаја, паркирања, складиштења, до разноврсних услуга и продаје производа који су углавном везани за основну делатност, мада то није обавезно.

У оквиру свих предложених намена могу се наћи различите делатности терцијарног сектора, а дата намена је планерска препорука.

4.2. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Предложени грађевински рејон је површине 7,69 ha и подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште.

4.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште чине регулације саобраћајница чија површина износи 1,26 ha, односно 16%.

4.2.2. Остало грађевинско земљиште - грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

У формирању предложеног решења израђена је саобраћајна мрежа са приступом пословним садржајима. Источна саобраћајница је разделница са простором који је по Генералном плану намењен туристичко-спортско-рекреативним садржајима, али и саобраћајница која овај простор повезује са улицом планираном у продужетку Улице Паје Радосављевића на југу и аутопутем Е-75 Суботица - Београд, односно сервисном саобраћајницом уз аутопут северно од овог простора.

Остало земљиште, у површини од 6,4 ha, представља јединствену просторну целину, која треба да се у западном делу одвоји од становања зеленим појасом ширине 20 m. Простор је правилног облика и могуће га је користити као један или као низ мањих комплекса, што ће определити инвеститор. Садржаји треба да су из спектра терцијарних делатности и то за трговину односно тржне центре, за угоститељско-занатске центре, за складишта и дистрибуцију робе.

Услови изградње су следећи:

- степен заузетости на парцели до 50%,
- минимална површина зеленила на парцели 25%,
- индекс изграђености од 05-1,5,
- спратност објеката до П+2,
- минимална величина парцеле је 3500 m².

4.3. Заштита животне средине

У складу са наменом простора у оквиру предложене границе плана обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине.

Услови за лоцирање планираних делатности и изградњу објеката зависиће од специфичности делатности, величине простора, техничке опремљености, режима рада, положаја суседних објеката као и од могућности за примену техничко-технолошких мера заштите.

Обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења, као и праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

4.4. Мрежа инфраструктурних система

4.4.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Обухваћено подручје окружено је следећим саобраћајницама: са запада Улица Аркадија Варађанина, са југа планирани продужетак Улице Јанка Халкозовића, са истока планирана саобраћајница дуж постојећег канала Ада и са севера планирана улица. Преко поменутих улица комплекс се повезује са основном уличном мрежом града.

Програмом се предлажу сви неопходни садржаји у оквиру уличних профила. С обзиром да је комплекс окружен са све четири стране улицама, његово прикључење на уличну мрежу је условљено функционалном организацијом комплекса.

4.4.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног Програмом није решено преко водоводне мреже.

Програмом се омогућава снабдевање водом преко планиране водоводне мреже, која би се реализовала дуж планираних саобраћајница.

Предлаже се реализација водоводне мреже профила од Ø 100 до Ø 200 mm у свим новопланираним улицама.

Предложена водоводна мрежа функционисаће у оквиру водоводног система Града Новог Сада и обезбедиће потребну количину санитарне воде за овај простор.

Потребе за технолошким водом, уколико постоји интерес за тим, могуће је решити преко независних водоводних система, у оквиру појединачних комплекса, са захватањем воде из подземља бушеним бунарима.

Програмом предложена водоводна мрежа у потпуности ће задовољити потребе за водом планираних садржаја и дата је на графичком приказу "Концепт водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода овог простора, биће сепаратно.

Омогућава се одвођење отпадних вода преко затвореног канализационог система за одвођење отпадних вода са оријентацијом вода према планираном колектору отпадних вода, профила Ø 800 mm, чија се градња планира дуж продужетка Улице Паје Радосављевића.

Предложена секундарна канализација отпадних вода изградиће се у свим новопланираним улицама и биће профила од Ø 250 до Ø 300 mm.

До изградње канализационе мреже, одвођење отпадних вода са овог простора могуће је решити преко септичких јама на парцели, за које се условљава да морају да буду водонепропусне.

Омогућава се одвођење атмосферских вода преко затвореног канализационог система за одвођење атмосферских вода са оријентацијом вода према отвореном каналу у оквиру мелиорационог слива "Врбак".

Предложена канализација атмосферских вода изградиће се у свим новопланираним улицама и биће профила од Ø 400 mm до Ø 1500 mm и представља зацвљене постојеће отворене каналске мреже која функционише у оквиру мелиорационог подручја "Врбак".

Предложена канализациона мрежа отпадних и атмосферских вода дата је на графичком приказу "Концепт водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

Подземне воде

- максимални ниво подземне воде је око 75.80 m н.в.,

- минимални ниво подземне воде је око 74.00 m н.в.

Правац водног огледала, просечног нивоа подземне воде, је северозапад - југоисток са падом према југоистоку.

4.4.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје нема изграђену електроенергетску инфраструктуру, осим надземног 20 kV вода који се простира северно и источно од подручја и који повезује трансформаторску станицу (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 9-Рафинерија" и ТС 110/20 kV "Римски шанчеви". Снабдевање електричном енергијом околног подручја врши се из ТС "Нови Сад 9-Рафинерија", која ће бити и основни објекат за снабдевање будућих пословних садржаја. Надземни 20 kV вод потребно је демонтирати и изградити каблирањем у регулацијама предложених саобраћајница. Са овог вода одвајаће се изводи до будућих трансформаторских станица 20/0.4 kV које ће се градити према потребама на простору намењеном пословању. Нове ТС могу се градити и у оквиру будућих производних и пословних објеката.

Будућа 20 и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје нема обезбеђено снабдевање топлотном енергијом. Околни садржаји се снабдевају из гасификационог система. Основни објекат за снабдевање је главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Нови Сад 2-Родић" која се налази северно од аутопута Е-75. Од ове ГМРС полази гасовод средњег притиска и пролази источно од обухваћеног подручја.

За снабдевање будућих објеката потребно је изградити гасоводну мрежу средњег притиска и одређен број мерно-регулационих гасних станица (МРС) које ће се градити према потребама на парцелама намењеним пословању.

4.4.4. Телекомуникације

Ово подручје није покривено телекомуникационом мрежом. Да би се омогућило прикључење у телекомуникациони систем, потребно је од постојеће телекому-

никационе мреже на Клиси до будућих садржаја изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

5.0. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Приказ предвиђених радова и трошкова уређивања јавног грађевинског земљишта даје се у следећој табели:

Табела: Процена потребних средстава за уређивање саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупан износ у динарима
1	2	3	4	5	6
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				17.965.800
1.1.	Коловоз	м ²	3.300	4.860	16.038.000
1.2.	Бициклическе стазе	м ²	680	2.835	1.927.800
2.	ХИДРОТЕХНИКА				25.139.620
2.1.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	570	2.916	1.662.120
2.2.	Водоводна мрежа Ø 150 mm	м	220	6.225	1.369.500
2.3.	Канализациона мрежа Ø 250 mm	м	1.040	8.900	9.256.000
2.4.	Канализациона мрежа Ø 500 mm	м	300	16.600	4.980.000
2.5.	Канализациона мрежа Ø 1000 mm	м	240	32.800	7.872.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.547.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	600	8.000	4.800.000
3.2.	Гасовод средњег притиска	м	300	2.490	747.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				16.900.000
4.1.	Прибављање земљишта	м ²	13.000	1.300	16.900.000
5.	УКУПНО (1-4)				65.552.420

6.0. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За израду овог програма затражени су услови надлежних комуналних организација и других институција, који су од утицаја на реализацију концепта плана од:

1. Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
2. Министарства одбране Републике Србије;
3. Министарства унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду;
4. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
5. ДП "Нови Сад-Гас";

6. ЈП Електродистрибуција "Нови Сад";
7. "Телеком Србија" АД;
8. ЈКП "Чистоћа" Нови Сад;
9. ЈВП "Воде Војводине" (посредно - Градска управа за урбанизам и стамбене послове Града Новог Сада).

Свим наведеним субјектима захтев је поднет у априлу 2008. године. До сада су се одазвали:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- Министарство одбране Републике Србије;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-246 од 10. октобра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ
О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ
ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ
ПОСЛОВАЊУ НА УЛАЗНИМ ПРАВЦИМА НА
ДЕЛУ ПАРЦЕЛЕ 309/1 КО НОВИ САД III НА
ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле 309/1 КО Нови Сад III на животну средину, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле 309/1 КО Нови Сад III, који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) намењен за пословање на улазним правцима у град.

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Простор који ће се обухватити планом је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) намењен пословању на улазним правцима у град и то пословним активностима, посебно из области производног и услужног занатства али и трговине и угоститељства. До сада за овај простор није рађена детаљнија урбанистичка документација.

Простор обухваћен овим програмом налази се у северном делу града, јужно од аутопута Е-75 Суботица - Београд, а источно од Темеринске улице и представља део Темеринског улазног правца. Терен је низак са падом од запада према истоку. Потребно је насути терен, у неким деловима и до 2,5 m да би се обезбеила безбедност планираних садржаја.

На концепт планског решења утицали су околни простори који су већ дефинисани планском документацијом. Грађевински рејон који је обухваћен Програмом представља јединствену просторну целину опасану планираним јавним градским саобраћајницама. Источна саобраћајница планирана је преко мелиоративног канала Ада, а мањи кракови овог канала налазе се унутар предметног простора и треба да се зацве. Простор је намењен пословним садржајима који се функционално могу повезати са околним садржајима. У свим делатностима терцијарног сектора подразумевају се намене са више функција: од смештаја, паркирања, складиштења, до разноврсних услуга и продаје производа.

Планом детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле 309/1 КО Нови Сад III неће се обухватити простори за које постоји обавеза израде стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) 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 Републике Србије", број 84/2005).

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-246 од 10. октобра 2008. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-414/2008-V
15. октобар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

387

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године, доноси

ОДЛУКУ
О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ЗА ПРОШИРЕЊЕ
"САЈЛОВА" У НОВОМ САДУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације простора намењеног за проширење “Сајлова” у Новом Саду (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, правила уређења и правила грађења, у складу са основном наменом и правилима утврђеним Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Нови Сад IV, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на тремеђи парцела бр. 10224/2, 10229 и 9234. Од ове тачке, у правцу југоистока, граница прати границу парцела бр. 9234 и 10229 и долази до тремеђе парцела бр. 9234, 10229 и 10225/2, затим пресеца парцелу број 10225/2 и долази до тремеђе парцела бр. 10225/2, 9151 и 10228. Даље, граница прати границу парцела бр. 9151 и 10228 и долази до тремеђе парцела бр. 9151, 10228 и 10226/2, затим скреће у правцу југозапада, прати западну границу парцеле број 10226/2 и долази до тремеђе парцела бр. 10226/2, 9223 и 9219. Од ове тачке у правцу северозапада, граница прати границу парцела бр. 9223 и 9219 и долази до тремеђе парцела бр. 9223, 9219 и 10225/2, затим пресеца парцелу број 10225/2 и продуженим правцем границе парцела бр. 9223 и 9219 долази до планиране западне регулационе линије саобраћајнице. Даље, граница скреће у правцу североистока, прати планирану западну регулациону линију саобраћајнице до пресека са границом парцела бр. 9240 и 9241, затим скреће у правцу северозапада, прати границу парцела бр. 9240 и 9241, њеним продуженим правцем пресеца парцелу број 10224/2 до западне границе парцеле број 10224/2. Од ове тачке у правцу североистока граница прати западну границу парцеле број 10224/2 и долази до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 9234 и 10229, затим пресеца парцелу број 10224/2 и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 19,01 ха.

Члан 4.

Рок за израду плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2008. годину (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 48/2007 и 39/2008).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације простора намењеног за проширење “Сајлова” у Новом Саду и Решење о непристу-

пању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације простора намењеног за проширење “Сајлова” у Новом Саду на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-71/2008-I
24. април 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ЗА ПРОШИРЕЊЕ “САЈЛОВА” У НОВОМ САДУ

1. ПРАВНИ ОСНОВ

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи (“Службени гласник Републике Србије”, бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), приступа се изради Програма за израду Плана детаљне регулације простора намењеног за проширење “Сајлова” у Новом Саду (у даљем тексту: Програм), који је, у складу са одредбом члана 46. став 3. Закона, саставни део одлуке о изради плана детаљне регулације простора намењеног за проширење “Сајлова” у Новом Саду.

Програмом се обухвата део простора катастарске општине Нови Сад IV површине 19,01 ха у југозападном делу подручја “Сајлово”. Граница обухваћеног простора се са источне стране пружа дуж Улице доње Сајлово (уз комплекс Градског гробља), са јужне стране се поклапа са границом грађевинског рејона града Новог Сада, са западне стране се пружа дуж железничке пруге Нови Сад - Сомбор, а са северне стране се наслања на део грађевинског рејона обухваћеног Планом детаљне регулације подручја становања “Сајлово” у Новом Саду (“Службени лист Града Новог Сада”, број 27/2007).

2. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА И ОЦЕНА СТАЊА ПРОСТОРА

Према Генералном плану града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст (“Службени лист Града Новог Сада”, број 39/2006) (у даљем тексту - Генерални план), на овом делу грађевинског рејона (део зоне мешовите намене ХХХИХ Југовићево у западном подручју града) намена простора је породично становање и коридор за инфраструктуру.

Циљ израде плана је да се, у складу са затеченим стањем на терену, дефинишу услови изградње на делу подручја захваћеног масовном бесправном изградњом, за који до сада није био израђен план детаљне регула-

ције. Односно, намера је да се легализује проширење стамбеног подручја, оног за које је 2007. године усвојен поменути план, а што је 2006. године омогућено изменама и допунама Генералног плана. Проширење је извршено од непарних страна улица Сајлово I и Сајлово IV, у правцу југозапада дуж улица Горње Сајлово и Доње Сајлово, до границе грађевинског рејона града.

Иако подручје Сајлова спада у најстарије делове града, јер је било и средњо вековно село у пустари, овај простор се до 1950. године претежно користио за пољопривреду на салашима, након чега је започета изградња породичних кућа, која неконтролисано траје и данас. Земљиште је у приватној својини и нарочито је погодно за повртарство.

На подручју које ће се обухватити планом, неправно је изграђено око 135 објеката (породични стамбени објекти и спорадично пословни или помоћни објекти). Регистрован је одређени број објеката на овереним подлогама Републичког геодетског завода, а на терену је много већи број. Мишљење о могућности легализације издато је за свега 45 објеката. Бесправни грађитељи су избегавали зону заштите постојећих далеководних тј. инфраструктурних коридора, користећи податке из поменутог усвојеног суседног плана где је зона заштите дата ширине 15 м, тако да је у њој регистрован само један темељ куће и мањи део друге куће. Међутим, с обзиром на посебне услове за израду овог плана од ЈП "Електро мрежа Србије" (Погон "Нови Сад"), зона заштите би требало да буде ширине 25 м, тако да су у њој сада регистрована три кућна темеља, а на терену су затечене четири куће.

Преовлађујућа спратност изграђених објеката је П+Пк; тек неколико објеката је спратности П, Су+П, По+П+Пк, П+1, П+1+Т и П+1+Пк. Покривени су најчешће двоводним крововима са стрехом дуж бочне границе парцеле, тако да су забати поткровља окренути улици и предбаште дубоке око 5 м. Постоје само два пара прислоњених објеката тј. оних у прекинутом низу.

Према подацима прикупљеним од власника, површине неколико интерно формираних парцела су 300 м², 1.000 м² и 4.000 м² (некадашњи салаш), док су ширине парцела са изграђеним објектима најчешће 15 м, а има и ужих (до 12 м) и ширих (до 37 м), што зависи од дубине некадашњих њива које су интерно подељене ради формирања парцела преовлађујуће површине око 600 м². При томе су остављени пролази за будуће улице ширине око 10 м, који већ носе називе Сајлово II, Сајлово III, Сајлово XXVI, Сајлово XXVIII и Сајлово XXX.

Према Катастру блокова Новог Сада, за ово подручје нема података о броју становника, нити о изграђеним објектима, али се на основу локално интерно формираних улица, може поделити у седам блокова.

На укупном подручју нема евидентираних природних вредности, нема података о археолошким налазима, нити има објеката који су на списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара. Поред три далеководних који под оштрим углом пресецају доскорашње њиве, а око којих су неопходне зоне заштите, изграђено је неколико водова мреже за снабдевање електричном енергијом. Изузев у Улици Сајлово I, на локалитету нема коловоза, водовода нити канализације.

3. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ РЕШЕЊА

Предлаже се да се задржи спонтано формирана улична матрица са седам грађевинских блокова. Наиме, предлаже се да се продуже, у суседним плановима дефинисане, регулације улица Доње Сајлово (15 м), Горње Сајлово (проширење до око 39 м због паркинга испред планираног улаза у капелу верских заједница на Градском гробљу) и дуж железничке пруге планиране улице са зеленим појасом (25 м од осовине колосека пруге тј. око 16 м од атарског пута дуж пруге). Задржале би се ширине, на терену већ формираних, улица Сајлово I (15 м) и преосталих шест ширине 10 м.

Блокови би се претежно наменили за породично становање (П до П+1+Пк). Не може се дозволити изградња објеката на површинама испод инфраструктурних коридора (између постојећих далеководних јачине 110 kV и дуж њих у зонама заштите ширине 25 м од осе далеководних, те уз далековод јачине 35 kV у зонама заштите ширине 15 м од осе далеководних). Те површине би се делимично користиле као мањи неизграђени делови парцела намењених породичном становању, а претежно би се користиле као манипулативне површине у склопу парцела намењених ограниченом пословању (складиштење и производно занатство чији рад не угрожава становање) и пољопривредној производњи (биљне културе, расадници на отвореном, стакленици и пластеници, баште и повртњаци ...) са пратећим становањем (П до П+1+Пк). Приближно би се одредиле границе између зона намењених породичном становању и зона намењених пословању, односно те границе би се прилагођавале интерној парцелацији унутар инфраструктурног коридора.

Коначно, предлаже се да се парцела са незавршеним објектом спратности високо приземље и спрат, који се пружа између улица Сајлово I и Сајлово II, намени комерцијалном и услужном пословању са пратећим становањем (П до П+1+Пк).

4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У оквиру границе грађевинског рејона потребно је извојити јавно од осталог грађевинског земљишта. Јавним грађевинским земљиштем обухватиће се простори намењени за:

- саобраћајнице (4,18 ha);
- трансформаторску станицу.

Остало грађевинско земљиште биће у функцији:

- породичног становања (12,55 ha);
- ограниченог пословања и производње испод инфраструктурног коридора (2,6 ha);
- комерцијалног и услужног пословања са пратећим становањем (0,2 ha).

5. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА НА ГРАЂЕВИНСКЕ ЦЕЛИНЕ СА ЊИХОВИМ КАРАКТЕРИСТИКАМА

За грађевинске целине се предлаже следеће:

- блок број 1, између улица Горње Сајлово, Доње Сајлово, Сајлово I и Сајлово II да се намени за породично становање и делимично, у окружењу изграђеног пословног објекта, за комерцијално и услужно пословање са пратећим становањем;

- блок број 2, између улица Горње Сајлово, Доње Сајлово, Сајлово II и Сајлово XXVI да се намени за породично становање;

- блок број 3 (између улица Горње Сајлово, Доње Сајлово, Сајлово XXVI и Сајлово XXVIII), блок број 4 (између улица Горње Сајлово, Доње Сајлово и Сајлово XXVIII, те границе грађевинског рејона), блок број 5 (између границе грађевинског рејона и улица Горње Сајлово, Сајлово XXX, те планиране улице дуж железничке пруге), број 6 (између улица Горње Сајлово, Сајлово XXX и Сајлово III, те планиране улице дуж железничке пруге) и блок број 7 (између улица Горње Сајлово, Сајлово III и Сајлово IV, те планиране улице дуж железничке пруге), да се претежно намене за породично становање и, делимично, за ограничено пословање и производњу испод инфраструктурних коридора.

Економска анализа трошкова реализације требало би да оправда урбанистички концепт, пошто би јавно грађевинско земљиште за саобраћајнице износило 3,65 ха (19,2%), а на укупној нето површини будућих грађевинских парцела од 15,36 ха (80,8%), било би оптимално формирати око 240 грађевинских парцела (просечне површине 523 м²) за изградњу нових и легализацију постојећих породичних стамбених објеката, те око 13 грађевинских парцела (просечне површине 2.158 м²), за изградњу пословних објеката и ограничену производњу испод инфраструктурних коридора.

Оријентационо, оптимални капацитет укупног простора се израчунава у складу са већ изграђеним делом. Под условом да стамбене парцеле буду од 450 м² до 1.100 м² и да њихова максимална заузетост буде 40% (20-30% под објектима преовлађујуће спратности П+Пк и 10% под пратећим приземним објектима), односно да просечно износи 25%, а да оптимални индекс изграђености буде 0,5, на површинама намењеним становању од 12,55 ха могла би се очекивати бруто развијена грађевинска површина од 62.770 м² (рачунајући без сутерена), што би чинило нето стамбену површину од 41.430 м² (тј. око 66% од бруто површине). То би значило да уз просечну нето површину стана по становнику од 21,6 м² (очекивани стандард становања 2011. године), на обухваћеном подручју би се могло очекивати да ће живети 1.920 становника у 710 просечних станова (за просечно домаћинство од 2,7 чланова) просечно распоређених по три стана на парцели. Тиме би густина настањености бруто подручја била 100 ст/ха, а на нето подручју би износила 153 ст/ха.

Од укупно 2,8 ха површине намењене пословању, само би се на површини од 5.970 м² могли градити објекти (због величине инфраструктурних коридора). Уколико би се на тих 21% омогућила изградња објеката спратности П+Пк, могли би се очекивати бруто развијена грађевинска површина од 11.900 м² (рачунајући без сутерена).

Коначно, на обухваћеној површини од 19,01 ха, индекс изграђености стамбеним и пословним објектима укупно би износио 0,4, а степен заузетости 19,6%.

6. ПРЕДВИЂЕНЕ ТРАСЕ САОБРАЋАЈНИЦА И КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Саобраћајна мрежа

Програмом обухваћени простор са западне стране ограничава железничка пруга Нови Сад - Сомбор, са северне стране улице Сајлово I и Сајлово IV, а са источне стране Улица Доње Сајлово (уз комплекс Градског гробља).

Предлаже се продужетак ка југозападу постојећих сабирних улица насеља Сајлово (улице Доње Сајлово, Горње Сајлово и оне која се пружа паралелно са железничком пругом) и формирање стамбених улица у складу са интерним саобраћајницама које егзистирају на терену. Ширине сабирних улица би се ускладили са већ планираним ширинама у суседном важећем плану, а стамбених у складу са просторним могућностима и уз поштовање већ изграђених објеката.

Дуж свих улица би се предвидели коловози за двосмерни саобраћај и обострано пешачке стазе.

Железничка пруга Нови Сад - Сомбор се задржава у постојећем коридору, уз поштовање заштитног појаса уз пругу.

Снабдевање водом

Снабдевање водом обављало би се у оквиру водоводне система Града Новог Сада. Омогућила би се градња водоводне мреже повезивањем на планирану водоводну мрежу Сајлова и представљала њено проширење.

Водоводна мрежа предвиђа се као прстенаста и изградила би се у свим постојећим и планираним улицама и била профила Ø 100 mm, осим на продужетку Улице горње Сајлово где би била профила Ø 150 mm. Мрежа се генерално поставља на 2 m од планиране регулације улице, а њеном изградњом обезбедиће се пун комфор у снабдевању санитарном водом овог подручја.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадне и атмосферске воде предлаже се као сепаратно.

Предвиђа се изградња затворене канализационе мреже за одвођење отпадних вода, која би се повезала на планирану канализациону мрежу Сајлова и представљала њено проширење. Изградила би се у свим постојећим и планираним улицама, била профила Ø 250 mm и просторно организована као једно сливно подручје. Уличне канализационе мреже се генерално постављају у осовини планираног коловоза.

За повезивање предвиђеног канализационог сливног подручја, омогућила би се изградња црпне станице у оквиру регулације Улице Горње Сајлово.

До изградње предвиђене канализационе мреже, одвођење отпадних вода могуће је решити преко водонепропусних септичких јама, које треба лоцирати на парцели корисника, а минимално на 3 m удаљености од суседних парцела.

За одвођење атмосферских вода предлаже се реализација отворених уличних канала.

Положај уличне отворене каналске мреже дефинисаће се у попречним профилима саобраћајница. Омогући ће се местимично или потпуно зацвљвање појединих деоница отворене каналске мреже, у циљу побољшања евакуационих карактеристика одвођења атмосферских вода или где то условљава мала ширина предложене регулације улице. Прихваћена атмосферска вода, отвореним уличним каналима оријентисаће се према отвореном каналу уз саобраћајницу Нови Сад - Руменка.

Изградњом предложене канализационе мреже отпадних вода и отворене каналске мреже обезбедило би се успешно одвођење укупних вода са овог подручја.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максималан ниво подземних вода око 80.20 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода око 76.20 m н.в.

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

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање овим видом енергије врши се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/35(20) kV "Нови Сад 2" која напаја дистрибутивну ТС 35/10(20) kV "Индустријска". Од ове ТС полази 10(20) kV надземна мрежа на коју су повезане постојеће трансформаторске станице 10(20) /0,4 kV у Улици Горње Сајлово. Ове ТС су изграђене као стубне и од њих полази надземна нисконапонска дистрибутивна мрежа 0,4 kV до објеката.

За квалитетно снабдевање електричном енергијом будућих садржаја потребно је изградити одговарајући број нових трансформаторских станица за потребе снабдевања електричном енергијом породичног становања и мањих производних погона, док би се значајнији потрошачи електричне енергије снабдевали са сопствених трансформаторских станица директним прикључењем на 20 kV мрежу. Будућу 20 kV мрежу потребно је градити каблирањем, док се 0,4 kV мрежа може градити и каблирањем и надземно.

Преко овог подручја пролазе и два 110 kV далековода из ТС 400/220/100 kV "Нови Сад 3" и далековод 35 kV из ТС "Римски Шанчеви". У зонама заштите ових далековода тј. у инфраструктурним коридорима, забрањена

је изградња објеката и сађење високе и средње вегетације.

Снабдевање топлотном енергијом

Снабдевање топлотном енергијом могуће је из градског гасификационог система и из локалних топлотних извора. Постојећи гасовод изграђен је дуж Руменачког пута и путем мерно-регулационе станице прикључен је на постојећи гасовод средњег притиска радне зоне "Север II".

За прикључење будућих садржаја на постојећи гасовод потребно је изградити део дистрибутивне гасоводне мреже у новим улицама, чиме ће се омогућити прикључење нових индивидуалних потрошача путем сопствених кућних мерно-регулационих сетова (КМРС), односно одговарајућих мерно-регулационих станица (МРС) за веће потрошаче.

Потрошачи који не буду у могућности да се прикључе у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора, као и користити алтернативне и обновљиве изворе енергије.

Телекомуникације

Телефонски прикључци се обезбеђују преко телекомуникационе мреже која је прикључена на аутоматску телефонску централу на Детелинари. Будући садржаји ће се напајати са ове централе или са удаљеног претплатничког степена који ће се изградити на Сајлову. Да би се то омогућило, потребно је изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

7. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели број 1 дат је оквирни приказ планираних радова и трошкова за уређење јавног грађевинског земљишта на простору који је обухваћен програмом. Процена средстава урађена је по ценама за март 2008. године, на основу просечних цена остварених на тендерима за извођење радова на опремању. Трошкови прибављања земљишта процењени су прикупљањем података о тржишним ценама земљишта на територији Града Новог Сада.

Табела 1: Процена потребних средстава за уређивање саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1	2	3	4	5	6
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				192.528.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m ²	34.000	5.040	171.360.000
1.2.	Тротоари	m ²	8.400	2.520	21.168.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				29.605.800
2.1.	Црпна станица канализације	m	1	5.880.000	5.880.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	2.800	5.544	15.523.200

1	2	3	4	5	6
2.3.	Водоводна мрежа Ø 150 mm	m	250	3.780	945.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	2.400	3.024	7.257.600
3.	ЕНЕРГЕТИКА				5.200.000
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV/kV	ком.	1	4.000.000	4.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	150	8.000	1.200.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				29.700.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	m ²	27.000	1.100	29.700.000
5.	УКУПНО				257.033.800

8. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД УТИЦАЈА НА КОНЦЕПТ ПЛАНА

Услови су тражени од следећих комуналних организација и институција:

- Министарство одбране (Управа за инфраструктуру одбране) Београд;
- Министарство унутрашњих послова (Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду);
- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада;
- ЈКП "Чистоћа" Нови Сад;
- ЈП "Железнице Србије" (Дирекција за имовину, Нови Сад);
- ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад;
- ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад;
- ДП "Нови Сад - Гас" Нови Сад;
- ЕПС ЈП "Електровојводина" (Електродистрибуција "Нови Сад");
- ЈП "Електромрежа Србије" (Погон "Нови Сад");
- "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. (Филијала Нови Сад).

Посебне услове за израду плана доставили су Министарство унутрашњих послова (Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду), Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, ЈКП "Чистоћа" Нови Сад, ЈП "Електромрежа Србије" (Погон "Нови Сад") и "Телеком Србија" Предузеће за телекомуникације а.д. (Филијала Нови Сад). Фотокопије услова се прилажу уз овај програм.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-87 од 2. априла 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА НАМЕЊЕНОГ ЗА ПРОШИРЕЊЕ "САЈЛОВА" У НОВОМ САДУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације простора намењеног за проширење "Сајлова" у Новом Саду, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним одлуком о изради плана детаљне регулације простора намењеног за проширење "Сајлова" у Новом Саду, пошто је оцењено да реализација планираних садржаја неће имати значајнији утицај на животну средину.

Планом детаљне регулације простора намењеног за проширење "Сајлова" у Новом Саду обухватиће се простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006), намењен за породично становање и коридор за инфраструктуру.

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да, у одређеним случајевима, ако се оцени да не постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена.

Простор који ће бити обухваћен планом површине је 19,01 ha и налази се у југозападном делу насеља Сајлово. За простор насеља Сајлово донет је План детаљне регулације подручја становања "Сајлово" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 27/2007). Израдом овог плана простор насеља Сајлово се проширује.

Циљ израде плана је да се, у складу са затеченим стањем на терену, дефинишу услови изградње на делу подручја захваћеног масовном бесправном изградњом, за који до сада није био израђен план детаљне регулације. Односно, намера је да се легализује извршено проширење стамбеног подручја. Проширење је извршено од непарних страна улица Сајлово I и Сајлово IV, у правцу југозапада дуж улица Горње Сајлово и Доње Сајлово, до граница грађевинског рејона града.

Програмом се предлаже задржавање спонтано формиране уличне матрице са седам грађевинских блокова. Блокови би се претежно наменили за породично становање (спратности П до П+1+Пк), уз дефинисање услова за комунално опремање и уређење простора, што ће омогућити побољшање квалитета коришћења предметног простора. Не може се дозволити изградња објеката на површинама испод инфраструктурних коридора (између постојећих далековаода јачине 110 kV и дуж њих у зонама заштите ширине 25 m од осе далековаода, те уз далековод јачине 35 kV у зонама заштите ширине 15 m од осе далековаода). Те површине би се претежно користиле као манипулативне површине у склопу парцела намењених ограниченом пословању и пољопривредној производњи са пратећим становањем.

Опредељење да се не приступи стратешкој процени утицаја на животну средину засновано је и на чињеници да је 2007. године урађена стратешка процена утицаја Просторног плана Града Новог Сада на животну средину, која је садржински обухватила све елементе од значаја за стратешку процену утицаја планова за подручје Града Новог Сада. Тим документом дефинисане су и мере заштите у области енергетске инфраструктуре на целом подручју Града Новог Сада, као и могући утицаји на животну средину објеката у окружењу.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) 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 Републике Србије", број 84/2005).

Полазећи од свега наведеног, оцењено је да спровођење предложених активности неће значајније негативно утицати на животну средину, те је по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-87 од 2. априла 2008. године, одлучено као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-71/2008-V
7. април 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

388

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ПУТА НОВИ САД - РУМЕНКА

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, правила уређења и правила грађења, у складу са основном наменом и правима утврђеним Планом генералне регулације насеља Руменка ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/2000, 17/2003 и 4/2007) и Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се северним делом у КО Руменка и јужним делом у КО Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најзападнија тачка простора, и то тромеђа парцела бр. 4250, 4249 и 2206 (пут) у КО Руменка. Из ове тачке граница креће на североисток југоисточном границом парцеле број 2206 (пут) поклапајући се са границом грађевинског рејона насеља Руменка, до тромеђе парцела бр. 1193, 1203 и 1194/1. Од те тачке, граница се одваја од границе грађевинског рејона и скреће на североисток, пружајући се по југоисточној граници парцеле број 1203 до тромеђе парцела бр. 1203, 1183 и 1182, где скреће у правцу југоистока, заобилази парцелу број 1182 по југозападној граници, и у истом правцу пресеца парцелу број 2265 (пут), а затим се пружа по североисточној граници парцеле број 4217 до планиране регулационе линије саобраћајнице (парцела број 4435). Од те тачке граница скреће на североисток пружајући се по планираној регулационој линији саобраћајнице и пресецајући парцеле бр. 4216, 4215, 4214, 4213, 4212, 4211 и 4210 до просека са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 4155, по којој скреће на југоисток до планиране регулационе линије саобраћајнице дуж пута (парцела број 4434). Од те тачке, граница скреће на североисток пружајући се по планираној регулацији саобраћајнице и пресецајући парцеле број 4156, 4157 и 4158 до пресека са продуженим правцем североисточне границе парцеле број 4137, по којој скреће на југоисток до пресека са правцем који се паралелно пружа на удаљености 5 m северно од постојећег 35 kV далековаода. По том правцу граница пресеца парцеле бр. 4136, 4135, 4134, 4133, 4132, 4433,

4105, 4106, 4107, 4108, 4109, 4110, 4100, 4099, 4098, 4097, 4096, 4095, 4094, 4093, 4092, 4091, 4090/1, 4090/2, 4089, 4088, 4087, 4086, 4085, 4083, 4081, 4079, 4078, 4076, 4073, 4070, 4068, 4064, 4063 и 4062, те долази до северозападне границе парцеле број 4432 (пруга), по којој скреће на југозапад и долази до границе КО Руменка у граничној тачки број 28Ф. У овој тачки граница прелази у КО Футог и у правцу југозапада по северозападној граници парцеле број 1275 долази до тремеђе парцела бр. 1275, 8948 и 10222. Из ове тачке граница у правцу запада заобилази парцелу број 10222 и долази до тремеђе парцела бр. 10222, 8950/1 и 8947/3. Одавде граница иде у правцу северозапада, по југозападној граници парцеле број 8950/1 и долази до југоисточне границе пољског пута, парцела број 10221, по којој скреће у правцу југоистока до њеног пресека са продуженим правцем југозападне границе парцеле број 8919/2, где скреће на северозапад и поклапа се са њом до планиране југоисточне регулације планиране улице, скреће по тој регулацији у правцу југозапада до њеног пресека са продуженим правцем југозападне границе парцеле број 8901/1 и по том правцу скреће на северозапад пресеца пут, парцела број 10220, и даље се поклапа са југозападном границом парцеле број 8901/1. У том правцу пресеца парцела бр. 10219 и 8886 и долази до југоисточне регулације планираног државног пута I реда Нови Сад - Бачка Паланка. Из ове тачке граница скреће на североисток до јужне регулације планиране улице чија се осовина поклапа са јужном границом парцеле број 8903. Овде граница у правцу севера прелази на северозападну регулацију планираног државног пута I реда Нови Сад - Бачка Паланка и долази у тачку која је у пресеку са паралелним правцем јужно од планиране регулације улице, кроз коју пролази граница КО Руменка и КО Футог, а на удаљењу од 60 м. Из ове тачке граница у правцу запада, по том паралелном правцу, долази до тачке пресека тог правца и границе парцела бр. 8880 и 8881 из које у правцу севера долази до границе КО Руменка и КО Футог у северној тачки границе парцела бр. 8879, 8878. Овде граница прелази у КО Руменка, пресеца парцелу број 4438 и по југозападној граници парцеле број 4234 скреће на северозапад, поклапа се са том границом, пресеца парцелу број 4437 (парцела пута) и по јужној граници парцеле број 4249 долази до почетне тачке описа границе грађевинског рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 100,06 ха.

Члан 4.

Рок за израду плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2008. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 48/2007 и 39/2008).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације улаз-

ног правца дуж пута Нови Сад - Руменка на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-898/2008-I
24. април 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ПУТА НОВИ САД - РУМЕНКА

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006), (у даљем тексту: Закон), приступа се изради Програма за израду плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка (у даљем тексту: Програм), који је саставни део одлуке о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка, у складу са одредбом члана 46. став 3. Закона.

2. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Обухваћени простор није детаљно разрађиван, а услови за детаљнију разраду створени су доношењем измена и допуна планске документације за насеља Руменка и Футог, чијим катастарским општинама простор припада.

Основ за детаљнију разраду су План генералне регулације насеља Руменка ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/2000, 17/2003 и 4/2007) и Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007), који простор намењују садржајима у функцији пољопривреде и привреде, и то у зони око 150 м северно и јужно од планиране регулације државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад.

3. ОДНОС ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ СА ПРОСТОРОМ У ОКРУЖЕЊУ

Простор обухваћен Програмом налази се у две катастарске општине, КО Руменка и КО Футог. Северозападни део површине око 68 ха припада насељу Руменка, а око 32 ха је део футошког атара.

Простор је лонгитудиналног облика и обухвата појас ширине око 150 m дуж постојеће саобраћајнице, односно државног пута II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад. Западна граница дефинисана је границом грађевинског рејона насеља Руменка, а источна граница грађевинског рејона Града Новог Сада.

Простор је делимично изграђен, углавном пословним објектима, али и стамбеним. С обзиром да је простор део пољопривредног земљишта, намена пословних објеката је углавном у функцији пољопривреде. Стамбени објекти појављују се у граничној зони са Градом Новим Садам.

За већи део постојећих објеката постоји урбанистичка документација тј. услови за изградњу или мишљења о условима за издавање накнадног одобрења за изградњу.

Суседни простори су урбанистички постављени и разрађени. Западно од простора обухваћеног Програмом, у насељу Руменка дефинисана намена површина је становање са централним функцијама, спратности објеката П, П+1+Пк. У зони Града Новог Сада простор се ослања на пословне садржаје, спратности објеката П до П+2 планиране дуж северне регулације Руменачког пута и породично становање стамбене зоне Сајлово.

Планом детаљне регулације овог простора потребно је искористити све предности његовог положаја. Простор је продужетак улазног правца у град из смера Руменке, а реализацијом државног пута I реда М-7 Нови Сад - Бачка Паланка, простор ће се повезати са аутопутем Е-75 Суботица - Београд.

4. ОГРАНИЧАВАЈУЋИ ФАКТОРИ

На овом простору постоје одређени ограничавајући фактори који значајно утичу на организацију простора. Лонгитудинални облик ограничава гранање саобраћајне мреже.

Источна граница простора је граница градског грађевинског рејона Новог Сада, али и железничка пруга Нови Сад - Оџаци. У заштитном појасу уз железничку пругу у ширини од 25 m неопходно је ограничити изградњу.

Ограничење изградње обавезно је и у другим заштитним коридорима који се налазе унутар грађевинског рејона. Значајни инфраструктурни коридори на овом простору су коридори далековода и коридор магистралног гасовода. Заштитни појас далековода креће се од 10 до 25 m, зависно од напонског нивоа. С обзиром да је магистрални гасовод високог притиска, ширина заштитног појаса 30 m.

Значајно ограничење у организацији простора су постојећи и планирани саобраћајни правци, који због своје категорије ограничавају приступ предложеним садржајима. Постојећи државни пут II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад пресеца планирани правац државног пута I реда М-7 Нови Сад - Бачка Паланка. С обзиром на категорију ових путева, неопходно је предвидети денивелсану раскрсницу. Денивелација је присутна и на источној граници простора обухваћеног Програмом, због денивелсаног укрштања државног пута II реда Р-102 и железничке пруге

Ограничење изградње предвиђених садржаја присутно је и због постојећег археолошког налазишта "Потес Умка", које се налази северно од државног пута Р-102 према Каналу Савино село - Нови Сад.

5. КОНЦЕПТ И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

5.1. Намена простора

Данас се већи део простора обухваћеног Програмом користи за пољопривреду, а присутни су и различити садржаји: салаши, различити објекти у функцији пољопривреде, стамбени објекти. На предметном простору је започета бесправна изградња пословног и стамбеног простора коју треба усмерити и дефинисати садржаје.

Простор обухваћен Програмом остаје окружен пољопривредним земљиштем, што је веома значајна чињеница код одређивања основних критеријума за одабир могућих делатности на предметном простору. Основни критеријуми на основу којих ће се утврдити привредне активности које се могу обављати на овом локалитету су: да привредни капацитети нису загађивачи воде и ваздуха, те да нису велики потрошачи воде и енергије.

Програмом су предложене пословне намене у две категорије и то пословни садржаји из области терцијарних делатности и друга категорија у унутрашњим блоковима где би било могуће реализовати, уз претходне терцијарне делатности, и производне комплексе из области пољопривреде, који се функционално могу повезати са околним пољопривредним садржајима.

У оквиру свих предвиђених намена могу се наћи различите делатности терцијарног сектора.

Уз чисто пословну намену, на предметном простору предвиђена је и мешовита зона и то у делу уз границу грађевинског рејона града. У овој зони, у блоковима бр. 1, 22, 23 и делу блока број 2 би се, уз постојеће и планиране пословне садржаје, задржали и постојећи стамбени објекти.

У зони насеља Руменка налази се блок број 10 који је намењен мешовитој намени. У овом блоку могуће је реализовати пословне и стамбене садржаје.

У зони инфраструктурних коридора могућа је реализација манипулативних површина, паркинг површина или складишта на отвореном. Изградња објеката високоградње у овој зони није дозвољена.

5.2. Подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште

Предложени грађевински рејон је површине 100,58 ha и подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште.

5.2.1. Јавно грађевинско земљиште

Јавно грађевинско земљиште чини земљиште унутар регулације саобраћајница чија површина износи

28,42 ha, односно 28,26% и главна мерно-регулациона станица за гас предвиђена у блоку број 9 у зони коридора магистралног гасовода.

5.2.2. Остало грађевинско земљиште- -грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

Остало грађевинско земљиште предложено је на површини од 72,16 ha. Простор је конципиран у 23 блока.

У формирању предложеног решења предложена је саобраћајна мрежа чију окосницу чини државни пут Р-102 који је предложен у ширини од 70 m. У профилу ове саобраћајнице предвиђене су обострано режијске саобраћајнице ради обезбеђења приступа предвиђеним садржајима. Секундарну мрежу чине саобраћајнице чија је ширина регулације 15 m и које су углавном дефинисане по постојећим атарским путевима.

Преовлађујућа намена је пословање и то из области терцијарних делатности односно трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја и веза. Могли би да се реализују различити продајни центри, угоститељско-занатски центри, различити складишни и дистрибутивни центри. У зонама инфраструктурних коридора требало би реализовати оне садржаје који захтевају велике манипулативне површине (област саобраћаја) или складишта на отвореном (област велетрговине).

Блокови у унутрашњости добили би могућност реализације и производних делатности из области пољопривреде, што би подразумевало производњу, складиштење и продају различитих прехранбених и других пољоприв-

редних производа. Прехрамбена индустрија меса и месних прерађевина, која би се евентуално реализовала на овом простору, захтевала би присуство модерне технологије у којој је могућност загађења околине сведена на минимум.

Неколико блокова у зони Новог Сада и један у зони Руменке намењени су за мешовиту зону односно зону пословања са одређеним учешћем становања. У овој зони пословни садржаји су примарни, а могуће учешће становања свело би се на већ реализоване стамбене објекте. У блоку број 10, који се налази у зони намењеној становању са централним функцијама, могуће је реализовати уз пословне, и стамбене просторе.

Општи услови изградње били би следећи:

- степен заузетости на парцели до 50%,
- индекс изграђености од 0,5 до 1,5,
- спратност пословних објеката до П+2, стамбених до П+1+Пк,
- минимална површина зеленила на парцели 25%.

Величина грађевинске парцеле утврдила би се зависно од намене и конкретног локалитета будућег пословног садржаја, па би минимална величина парцеле била:

- у зони пословања 2000 m²,
- ако је намена трговина или комплекс у функцији саобраћаја 4000 m²,
- у мешовитој зони 500 m².

У наредној табели видљив је однос јавног и осталог грађевинског земљишта у предложеном решењу, као и учешће појединих садржаја у односу на простор обухваћен Програмом.

Табела: Јавно и остало грађевинско земљиште

НАМЕНА		Површина		Процент (%)
		(m ²)	(ha)	
Јавно	Саобраћајнице и ГМРС	284.232	28,42	28,26
	Укупно - јавно:	284.232	28,42	28,26
Остало	Пословни садржаји 1 - област трговине, угоститељства, саобраћаја, услужног занатства	425.892	42,59	42,33
	Пословни садржаји 2 - уз претходно наведене области и производња у области пољопривреде	162.854	16,28	16,18
	Мешовита зона - пословни и стамбени садржаји	132.851	13,29	13,23
	Укупно - остало:	721.597	72,16	71,74
УКУПНО (јавно и остало):		1.005.829	100,58	100

Површина под енергетским коридорима је 12,06 ha односно 11,99% од укупне површине.

5.3. Заштита животне средине

У складу са предвиђеном наменом обухваћеног обезбедиће се спречавање свих облика загађивања као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине.

Услови за лоцирање планираних делатности и изградњу објеката, зависиће од специфичности делатности, величине простора, техничке опремљености, режима рада, положаја суседних објеката, као и од могућности за примену техничко-технолошких мера заштите.

Обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења, као и праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

5.4. Заштита градитељске баштине

На обухваћеном простору постоји познато археолошко налазиште "Потес Умка" унутар којег је документовано низ хумки (праисторијских грובהа под тумулима) и то на простору између државног пута II реда Р-102 и Канала Савино Село - Нови Сад који је северно од предметног простора. Због свега наведеног, неопходно је планом утврдити адекватне мере заштите.

5.5. Мрежа инфраструктурних система

5.5.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Државни пут II реда Р-102 Бачко Ново Село - Нови Сад представља и главну насељску саобраћајницу која повезује Руменку са Новим Садом, а такође се дуж ње одвија интензиван теретни и транзитни саобраћај. У складу са тим дефинисане су њене саобраћајно-техничке карактеристике. Предлаже се изградња друге коловозне траке, режиских и бицикличких трака, те пешачких стаза.

Раскрсница планираног државног пута I реда М-7 Нови Сад - Бачка Паланка и државног пута II реда Р-102 предлаже се као денивелисана раскрсница на којој се траса планираног државног пута I реда М-7 издиже изнад пута II реда Р-102. Саобраћајно решење раскрснице подразумева могућност повезивања свих кракова раскрснице.

Са источне и западне стране државног пута II реда Р-102 предвиђене су секундарне улице, које треба да прихвате локални саобраћај.

У складу са попречним профилем државног пута II реда Р-102 предвиђени су улични паркинзи и режиске траке, са којих ће се приступати пословним и комерцијалним садржајима. Паркирање је предвиђено и у оквиру сваког комплекса, чиме се обезбеђују потребни капацитети паркинга, а у складу са конкретним садржајем. Паркирање на парцелама породичног становања биће у оквиру парцела.

Јавни приградски саобраћај се одвија дуж државног пута II реда Р-102 и у оквиру коловоза ће се издвојити нише за аутобуска стајалишта.

Дуж планираног државног пута I реда М-7 и државног пута II реда Р-102 изградиће се пешачке и бицикличке стазе, а дуж секундарне уличне мреже пешачке стазе.

Денивелисано укрштање државног пута II реда Р-102 са железничком пругом Нови Сад - Оџаци се такође проширује за још једну коловозну траку са две саобраћајне траке. Дуж железничке пруге Нови Сад - Оџаци заштитни пружни појас је 25 m од осовине колосека.

5.5.2. Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Уз државни пут II реда Р-102 изграђен је примарни доводник воде за насеље Руменка, профила Ø 400 mm.

Програмом се предвиђа снабдевање водом преко предложене водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада.

Секундарну водоводну мрежу профила Ø 100 mm могуће је изградити у свим новопланираним улицама. Предложена секундарна мрежа повезала би се на постојећи примарни доводник воде за Руменку.

Својим капацитетом предложена мрежа би задовољила потребе за санитарном водом будућих корисника.

Евентуалне потребе за технолошким водом решиле би се преко бушених бунара на парцелама корисника.

Положај постојеће и предложене водоводне мреже дат је у графичком приказу "Концепт водне инфраструктуре" у размери 1:2500.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено с обзиром да није постојала потреба за тим.

Отпадне воде појединачних корисника решавају се локално, преко септичких јама.

Атмосферске воде оријентисане су на постојеће отворене канале уз пут Нови Сад - Руменка, или се упијају у тло.

Програмом се предлаже сепаратни начин одвођења отпадних и атмосферских вода.

Дуж државног пута II реда Р-102 могуће је изградити канализацију отпадних вода профила Ø 300 mm која би била оријентисана према канализационом систему Града Новог Сада.

Пре реализације предложене канализационе мреже отпадних вода неопходно је испитати потребу повећања капацитативних карактеристика постојећег канализационог система на који ће се предложена мрежа прикључити.

Секундарна канализациона мрежа отпадних вода изградила би се у свим новопланираним улицама и била би профила Ø 250 mm.

С обзиром на знатне дужине канализационих праваца и знатне дубине укопавања, предлаже се изградња црпне станице отпадних вода.

Атмосферске воде могуће је преко отворене или зацвљене уличне канализационе мреже одвести према постојећем главном мелиорационом каналу на уласку у насеље Руменка, односно према главном каналу мелиорационог слива Сајлово.

Положај предложене канализационе мреже дат је у графичком приказу “Концепт водне инфраструктуре” у размери 1:2500.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 81,20 до 81,70 м н.в.,

- минимални ниво подземних вода од 77,20 до 77,50 м н.в.

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

5.5.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање постојећих садржаја овим видом енергије врши се из јединственог електроенергетског система. Основни објекти за снабдевање електричном енергијом су трансформаторске станице (ТС) 110/35 kV “Нови Сад 2” и ТС 35/10(20) kV “Индустријска”. Из ових ТС полази средњенапонска мрежа до трансформаторских станица 10(20)/0.4 kV, а од ових ТС полази дистрибутивна мрежа до објеката.

За потребе снабдевања будућих садржаја на овом подручју биће потребно изградити нову средњенапонску 20 kV мрежу и одређен број нових трансформаторских станица 20/0.4 kV које ће се градити на парцелама намењеним пословању и на простору мешовите намене, према потребама. Постојеће ТС које се налазе у регулацији саобраћајница потребно је демонтирати и изградити изван планираних регулација. Будућа средњенапонска и дистрибутивна мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица која ће бити дефинисана планском документацијом.

Преко овог подручја прелазе три далековода 35 kV и четири далековода 110 kV који полазе из ТС 400/220/110 kV “Нови Сад 3” и ТС 110/35(20) kV “Римски Шанчеви”. Постојећи 35 kV далековод који пролази средишњим делом подручја, као и његов извод ка ТС 110/35 kV “Нови Сад 2” могуће је демонтирати и изградити каблирањем у регулацији планираних саобраћајница. Далековод 35 kV који се пружа уз далеководе 110 kV ће се демонтирати и на његовом месту изградити двоканални далековод 110 kV. У зони заштите ових далековода није дозвољена изградња објеката.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје се снабдева топлотном енергијом из градског гасификационог система и коришћењем локалних топлотних извора.

На подручју је делимично изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа која се снабдева делом са гасоводне мреже Руменка, а делом са гасоводне мреже Детелинаре. Преко подручја пролази гасовод високог притиска (две паралелне цеви Ø 219 mm и Ø 324 mm). Овај гасовод представља крак магистралног гасовода који се одваја на чворишту код Госпођинаца и снабдева гасом подручје Града Новог Сада.

Да би се обезбедило квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих будућих садржаја потребно је изградити главну мерно-регулациону гасну станицу (ГМРС) у зони постојећег гасовода високог притиска. Од ГМРС је потребно изградити гасоводну мрежу средњег притиска дуж целог државног пута II реда Р-102 и тако повезати гасоводне мреже Руменке и Новог Сада. Снабдевање објеката на парцелама које су намењене пословању, а који захтевају веће количине топлотне енергије биће могуће директним прикључењем на планирани средњепритисни гасовод или изградњом сопствених мерно-регулационих гасних станица. Простор мешовите намене ће се прикључити у гасификациони систем изградњом дистрибутивне гасоводне мреже до објеката.

5.5.4. Телекомуникације

Ово подручје има делимично изграђену дистрибутивну телекомуникациону мрежу. Због предвиђене изградње на неискоришћеним просторима, биће потребно sukcesивно ширити постојећу мрежу. 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. Поред тога, могуће је изградити и удаљени претплатнички степен (малу телефонску централу), ако се укаже потреба за већим бројем претплатника. Подручје ће снабдевати телефонска централа у Руменки.

У оквиру попречних профила улица резервисани су независни коридори за телекомуникационе инсталације.

6.0. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели која следи дат је оквирни приказ предвиђених радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта.

Табела: Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1	2	3	4	5	6
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				657.881.370
1.1.	Коловоз 2-ТТВ	м ²	23.499	5.460	128.304.540
1.2.	Коловоз 2-СТВ	м ²	61.600	4.680	288.288.000

1	2	3	4	5	6
1.3.	Тротоари	m ²	17.343	2.730	47.346.390
1.4.	Бицикличестичке стазе	m ²	9.144	2.730	24.963.120
1.5.	Паркинзи	m ²	20.386	3.120	63.604.320
1.6.	Путни објекти	m ²	1.405	75.000	105.375.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				136.344.000
2.1.	Црпна станица канализације	m	1	5.460.000	5.460.000
2.2.	Канализациони вод Ø 300 mm	m	2.300	9.750	22.425.000
2.3.	Канализациони вод Ø 250 mm	m	8.550	8.580	73.359.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	m	12.500	2.808	35.100.000
3.	ЕНЕРГЕТИКА				42.000.000
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	3.500	8.000	28.000.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	2.500	4.000	10.000.000
3.3.	Мерно-регулациона станица	ком.	1	4.000.000	4.000.000
4.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				528.000.000
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	m ²	132.000	4.000	528.000.000
5.	УКУПНО				1.364.225.370

Процена средстава дата је по ценама за август 2008. године.

7.0. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За израду овог програма затражени су услови надлежних комуналних организација и других институција, који су од утицаја на реализацију концепта плана од:

1. Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада,
2. Министарства одбране Републике Србије,
3. Министарства унутрашњих послова, Сектора за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
4. ЈКП "Водовод и канализација" Нови Сад,
5. ДП "Нови Сад - Гас",
6. ЈП "Србијагас",
7. ЈП Електродистрибуција "Нови Сад",
8. ЈП "Електро мрежа Србије" Погон "Нови Сад",
9. "Телеком Србија" АД,
10. ЈКП "Чистоћа" Нови Сад,
11. Јавно предузеће "Путеви Србије",
12. Јавно предузеће "Железнице Србије",
13. ЈВП "Воде Војводине" (посредно - Градска управа за урбанизам и стамбене послове).

Свим наведеним субјектима захтев је поднет у априлу 2008. године. До сада су се одазвали:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада,

- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
- ЈП "Србијагас",
- ЈП "Електро мрежа Србије" Погон "Нови Сад",
- Јавно предузеће "Путеви Србије",
- "Телеком Србија" АД,
- ЈКП "Чистоћа" Нови Сад,
- ЈВП "Воде Војводине".

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-293 од 3. новембра 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УЛАЗНОГ ПРАВЦА ДУЖ ПУТА НОВИ САД - РУМЕНКА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка, којим ће бити

обухваћен простор у границама одређеним Одлуком о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка, пошто је оцењено да реализација планираних садржаја неће имати значајнији утицај на животну средину.

Планом детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка обухватиће се простор који је Планом генералне регулације насеља Руменка ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 10/2000, 17/2003 и 4/2007) и Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007) намењен садржајима у функцији пољопривреде и привреде.

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да, у одређеним случајевима, ако се оцени да не постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена.

Планом генералне регулације насеља Руменка и Генералним планом Футога подручје обухваћено планом намењено је садржајима у функцији пољопривреде и привреде и то у зони око 150 m северно и јужно од планиране регулације државног пута другог реда Р-122 Бачко Ново Село - Нови Сад.

Простор који ће бити обухваћен планом је лонгитудиналног облика и обухвата појас ширине око 150 m дуж постојеће саобраћајнице, односно државног пута другог реда Р-122 Бачко Ново Село - Нови Сад. Западна граница дефинисана је границом грађевинског рејона насеља Руменка, а источна границом грађевинског рејона Града Новог Сада. Окружен је пољопривредним земљиштем. Основни критеријуми за утврђивање привредних активности које се могу обављати на овом локалитету су: да привредни капацитети нису загађивачи воде и ваздуха и да нису велики потрошачи воде и енергије. Програмом се предлаже саобраћајна мрежа чију окосницу чини државни пут Р-122 који је предложен у ширини од 70 m. У профилу ове саобраћајнице предвиђене су обострано режијске саобраћајнице ради обезбеђења приступа предвиђеним садржајима. Секундарну мрежу чине саобраћајнице чија је ширина регулације 15 m које су углавном дефинисане по постојећим

атарским путевима. Преовлађујућа намена простора је пословање и то пословни садржаји из терцијарних делатности, односно трговине, угоститељства, производног и услужног занатства, саобраћаја и веза. У унутрашњим блоковима би, уз претходне терцијарне делатности, било могуће реализовати и производне комплексе из области пољопривреде, што би подразумевало производњу, складиштење и продају различитих прехранбених и других пољопривредних производа. Прехрамбена индустрија меса и месних прерађевина, која би се евентуално реализовала на овом подручју, захтевала би присуство модерне технологије у којој је могућност загађења сведена на минимум. У делу уз границу грађевинског рејона града предвиђена је мешовита зона, односно зона пословања са одређеним учешћем становања, где се уз постојеће и планиране пословне садржаје задржавају и постојећи стамбени објекти. У зони насеља Руменка, у блоку 10, могуће је реализовати пословне и стамбене садржаје.

На предметном подручју постоје одређени ограничавајући фактори који значајно утичу на организацију простора. Лонгитудинални облик ограничава гранање саобраћајне мреже. Источна граница простора је граница градског грађевинског рејона Новог Сада, али и железничка пруга Нови Сад - Озаци у чијем је заштитном појасу ширине 25 m неопходно ограничити изградњу. Ограничење изградње обавезно је и у другим заштитним коридорима који се налазе унутар грађевинског рејона. Значајни инфраструктурни коридори су коридори далеководна чији заштитни појас се креће од 10 до 25 m, зависно од напонског нивоа, као и коридор магистралног гасовода високог притиска чији заштитни појас је 30 m. Постојећи државни пут другог реда Р-122 Бачко Ново Село - Нови Сад пресеца планирани правац државног пута првог реда М-7 Нови Сад - Бачка Паланка, те је с обзиром на категорију ових путева, неопходно предвидети денивелисану раскрсницу. Денивелација је присутна и на источној граници простора због денивелисаног укрштања државног пута другог реда Р-122 и железничке пруге.

На простору који ће се обухватити планом одвијала се делом легална изградња објеката намењених пољопривреди у складу са Просторним планом подручја намењеног пољопривреди ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/87) и бесправна стамбена изградња за које су у већем делу добили привремена одобрења за грађење и употребне дозволе.

Циљ израде овог плана је да се на основу постојећег стања и промена у простору утврде правила уређења и правила грађења, ради санације постојећег стања, али и изградње нових објеката, којим ће се на најбољи могући начин искористити потенцијали овог простора.

У складу са планираном наменом, у оквиру граница плана, обезбедиће се спречавање свих облика загађивања, као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине. Обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења, као и праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови за-

штите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) 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 Републике Србије", број 84/2005).

Опредељење да се не приступи стратешкој процени утицаја на животну средину засновано је и на чињеници да је 2007. године урађена стратешка процена утицаја Просторног плана Града Новог Сада на животну средину, која је садржински обухватила све елементе од значаја за стратешку процену утицаја планова за подручје Града Новог Сада. Тим документом дефинисане су мере заштите за спречавање негативних утицаја на животну средину у области саобраћајне и енергетске инфраструктуре, као и привредних и пољопривредних делатности за цело подручје Града Новог Сада, које се односе и на простор који ће се обухватити овим планом, као и могући утицаји на животну средину објеката у окружењу.

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-293 од 3. новембра 2008. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-898/2008-V
6. новембар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

389

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско

земљиште, правила уређења и правила грађења, у складу са основном наменом и правилима утврђеним Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона 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 рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 21,32 ха.

Члан 4.

Рок за израду плана је 45 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2008. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 48/2007 и 39/2008).

Члан 6.

Саставни део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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: 35-202/2008-I
24. април 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ

1. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), приступа се изради Програма за израду плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу (у даљем тексту: Програм), који је, према одредби члана 46. став 3. Закона, саставни део одлуке о изради урбанистичког плана.

2. РАЗЛОЗИ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007) (у даљем тексту: Генерални план) утврдио је обавезу израде плана детаљне регулације као основа за изградњу и уређење простора у зонама планираног становања.

Циљ израде плана је да се кроз анализу стања на терену, делимично нападнутом бесправном изградњом, испитају могућности развоја овог дела насеља и начин реализације садржаја дефинисаних Генералним планом, те да се изради планско решење уређења грађевинског земљишта и изградње објеката унутар обухваћеног грађевинског рејона.

Одлуком о изменама и допунама Генералног плана Футога ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/2007) зона планираног породичног становања проширена је на исток, закључно са Улицом Лепе Радић. Ово проширење је последица потребе да се дефинишу услови под којима ће бити могуће легализовати око 20-ак бесправно подигнутих објеката у југоисточном делу грађевинског рејона, у зони постојећег породичног становања, за које је основ за реализацију Генерални план. Измена је иницирана примедбом власника бесправно изграђених објеката.

3. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

3.1. Намена простора према Генералном плану

Генерални план је утврдио неколико урбанистичких стамбених целина, а простор који ће се обухватити планом је део стамбене целине Нови Футог.

За грађевински рејон обухваћен Програмом утврђена је преовлађујућа намена површина - постојеће и планирано породично становање, спратности до П+1+Пк.

3.2. Положај простора, његове карактеристике и постојеће стање

Обухваћени простор налази се у западном делу грађевинског рејона Футога и представља правилну ортогоналну просторну целину ограничену осовинама Улице Лепе Радић на истоку и планиране улице на северу, источном регулацијом планиране саобраћајнице

на западу и јужном регулацијом планиране саобраћајнице на југу.

Урбанистичку структуру овог дела насеља, које припада просторној целини Нови Футог, карактерише: источно и јужно од предметног локалитета, постојеће породично становање; северно, зона заштитног зеленила и западно, атар насеља, односно њиве и оранице (западна граница обухваћеног грађевинског рејона се већим делом поклапа са границом грађевинског рејона насеља).

Простор који ће се обухватити планом у већем делу је у функцији пољопривредне производње, а изграђени делови се налазе у источном делу грађевинског рејона. Уз западну регулацију Улице Лепе Радић формирано је постојеће породично становање, а у југоисточном делу рејона реализовано је 20 бесправно подигнутих објеката који су највећим делом изграђени уз Улицу Александра Адамовића (која није планирана саобраћајним решењем у Генералном плану).

Стамбени објекти су спратности П, П+Пк, П+1, углавном су слободностојећи, али и двојни. Неки од њих имају подрум или сутерен. Грађени су од чврстог материјала, опремљени инсталацијама водовода, електричне енергије, телефона и кабловске телевизије. У Улици Александра Адамовића постоји улична расвета, а коловоз је насут туцаником.

3.3. Преглед постојеће урбанистичке документација

Грађевински рејон обухваћен Програмом дефинисан је Генералним планом. Осим преовлађујуће намене и оквирних урбанистичких параметара, Генерални план је утврдио саобраћајну уличну мрежу која се заснива на постојећој уличној мрежи и постојећим атарским путевима. Мрежа саобраћајница нових стамбених зона, као што је ова, где није заустављена бесправна изградња дата је оквирно, тако да ће се планом утврдити регулација саобраћајница према стању на терену.

За 10 објеката издата су током 2004., 2005. и 2007. године мишљења о условима за издавање накнадног одобрења за грађење на основу Одлуке о привременим правилима грађења ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/2003 и 13/2004). Урбанистички пројекат парцелације израђен је за четири грађевинске парцеле у зони бесправне изградње уз Улицу Александра Адамовића.

4. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У оквиру грађевинског рејона издвојиће се јавно од осталог грађевинског земљишта.

Јавним грађевинским земљиштем обухватиће се простори намењени за:

- саобраћајнице и
- трафостаницу.

Јавном грађевинском земљишту намењено је 4,08 ха или 19,25%.

Остало грађевинско земљиште намењено је породичном становању. Оно заузима 80,75% од укупне површине грађевинског рејона, односно 17,12 ха.

5. ОБРАЗЛОЖЕЊЕ КОНЦЕПТА ПЛАНА

5.1. Намена површина

Планом ће се обухватити простор површине 21,32 ха, намењен породичном становању које ће се организовати у осам блокова величине 1,36 ха до 3,64 ха.

Бесправно изграђени објекти ће се уклопити у предлог организације простора будући да су одговарајуће намене и дозвољене спратности.

Предложено саобраћајно решење у зони бесправно изграђених објеката прилагођено је постојећем стању на терену.

Постојеће породично становање уз Улицу Лепе Радић се задржава, уз могућност замене постојећих објеката, њихове доградње или надоградње, а према условима који ће се утврдити планом.

У простору намењеном породичном становању предлаже се изградња стамбених објеката спратности до три корисне надземне етаже, односно до максимално П+1+Пк. Ниво подземних вода допушта изградњу сутерена.

Планом ће се предвидети могућност изградње стамбено-пословних или чисто пословних објеката, с тим да ће се условити врсте делатности. Оне могу бити из области терцијарног сектора и то: трговина, услуге, сервиси, односно, делатности компатибилне са становањем.

Пословне садржаје могуће је реализовати у приземној етажи стамбеног објекта или у помоћном објекту. Чисто пословни садржаји би се могли реализовати на комплексима максималне величине 1 ха.

Генералним планом на овом простору нису предвиђени садржаји јавних служби па ће становници овог подручја потребе за таквим садржајима задовољавати у околним блоковима. Планом ће се дати могућност реализације садржаја попут дечијих установа, мањих георентолошких установа и слично, уколико за исте постоји интерес.

Степен заузетости за стамбене садржаје ограничио би се на 40%. С обзиром на већу дубину блокова и, у односу на то, очекивану величину парцеле, степен заузетости парцеле веће од 600 м² ограничио би се на 40% у односу на 600 м².

Процењује се да би на овом простору живело између 1040 и 1250 становника те да би се густина насељености кретала између 49 ст/ха и 59 ст/ха.

5.2. Саобраћајна инфраструктура

Саобраћај

На обухваћеном простору предлаже се ортогонална улична мрежа која је са уличном мрежом насеља Футог повезана ка западу преко улица Јосипа Мажара Шоше, Славише Вајнера Чиче и Славка Родића, а ка југу преко планиране саобраћајнице са државним путем I реда М-7.

Предложене саобраћајнице углавном се ослањају на трасе постојећих атарских путева, а предлаже се да ширине регулација тих саобраћајница буду 15 и 20 м.

5.3. Хидротехника

Снабдевање водом

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

Програмом се предвиђа снабдевање водом преко постојеће и предложене водоводне мреже.

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm предлаже се у свим улицама. Предложена мрежа својим капацитетом задовољила би потребе за водом будућих корисника.

Положај постојеће и предложене мреже дат је у графичком приказу "Концепт инфраструктуре" у размери 1:1000.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода у изграђеном делу простора обавља се преко постојеће канализационе мреже сепаратног типа.

У Улици Лепе Радић постоји канализациона мрежа отпадних вода профила Ø 250 mm, док се у Улици Александра Адамовића отпадне воде одводе у септичке јаме.

Програмом се предлаже одвођење отпадних и атмосферских вода преко постојеће и предложене канализационе мреже сепаратног типа.

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

Атмосферске воде могуће је одвести 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 могуће је оријентисати према мелиорационом каналу "Кудељара".

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

Положај постојеће и програмом предложене канализационе мреже дат је у графичком приказу "Концепт инфраструктуре" у размери 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.

5.4. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје нема комплетно решено снабдевање електричном енергијом. У појединим улицама постоји нисконапонска ваздушна електроенергетска мрежа која се напаја са стубне трансформаторске станице (ТС) 20/0,4 kV која се налази 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.

Да би се ово подручје квалитетно снабдело електричном енергијом потребно је у свим улицама изградити електроенергетску мрежу и повезати је у електроенергетски систем. Процењује се да је потребно изградити једну дистрибутивну трафо-станицу у зони планираног породичног становања. Будућа дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити каблирањем или надземно, а будућа 20 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица која ће планом бити одређена.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје се снабдева топлотном енергијом из градског гасификационог система и из локалних топлотних извора.

Снабдевање топлотном енергијом из градског гасификационог система је решено са гасоводне мреже Футога. Основни објекат за снабдевање је главна мерно-регулациона станица (ГМРС) у Улици Рада Кондића која, преко мерно-регулационе станице и дистрибутивне га-

соводне мреже снабдева гасом један део потрошача са овог подручја. Остали део потрошача се снабдева из локалних топлотних извора, користећи углавном чврсто гориво (дрво, угаљ) као енергент.

Да би се предметно подручје комплетно снабдело топлотном енергијом потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључити је на постојећу мерно-регулациону станицу која има довољно капацитета за квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и будућих потрошача.

5.5. Телекомуникације

На овом подручју постоји делимично изграђена ваздушна телефонска мрежа која је повезана на телефонску централу у Футогу и чији капацитети не задовољавају захтеве свих становника. Да би се омогућило прикључење будућих садржаја у телекомуникациони систем, мора се у свим улицама изградити подземна мрежа цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

6. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели која следи дат је оквирни приказ предвиђених радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта.

Табела: Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1	2	3	4	5	6
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				86.506.750
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	12.570	4.980	62.598.600
1.2.	Тротоари	м ²	8.230	2.905	23.908.150
2.	ХИДРОТЕХНИКА				35.424.400
2.1.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	2.800	9.130	25.564.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	3.300	2.988	9.860.400
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.	ПРИПРЕМА ЗЕМЉИШТА				63.685.800
4.1.	Трошкови прибављања земљишта	м ²	35.381	1.800	63.685.800
5.	УКУПНО				199.816.950

Процена средстава дата је по ценама за фебруар 2008. године.

7. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За израду овог програма затражени су услови надлежних комуналних организација и других институција, који су од утицаја за реализацију концепта плана, а то су:

- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду;
- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад;
- ЈКП "Чистоћа", Нови Сад;
- Електропривреда Србије, Електровојводина, Електродистрибуција "Нови Сад", Нови Сад;
- ДП "Нови Сад - Гас", Нови Сад;
- "Телеком Србија" АД, Филијала Нови Сад, Нови Сад и
- ЈКП "Водовод и канализација", Нови Сад.

До завршетка израде Програма услове су доставили:

- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд;
- ЈКП "Чистоћа", Нови Сад;
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-59 од 10. марта 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ СТАМБЕНЕ ЗОНЕ СЕВЕРНО ОД УЛИЦЕ ЦАРИЦЕ МИЛИЦЕ У ФУТОГУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја на животну средину плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним Одлуком о изради плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу, који је Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007) намењен за породично становање.

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број

135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину. Поред тога прописано је да, у одређеним случајевима, ако се оцени да не постоји могућност значајнијег утицаја на животну средину, орган надлежан за припрему плана може одлучити, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација, да се не израђује стратешка процена.

Циљ израде плана је да се кроз анализу стања на терену, делимично нападнутом бесправном изградњом, испитају могућности развоја овог дела насеља и начин реализације садржаја дефинисаних Генералним планом, те да се изради просторно решење уређења грађевинског земљишта и изградње објеката унутар предметног грађевинског рејона.

Простор обухваћен програмом налази се у западном делу грађевинског рејона Футога, и у већем делу је у функцији пољопривредне производње. Уз Улицу Лепе Радић формирано је постојеће породично становање, а у југоисточном делу рејона се налази 20 бесправно подигнутих објеката.

Планом ће се постојеће породично становање задржати, уз могућност замене постојећих објеката, њихове доградње или надоградње. На простору намењеном породичном становању предлаже се изградња стамбених објеката, спратности до П+1+Пк. Планом ће се такође предвидети и могућност изградње стамбено-пословних или пословних објеката, с тим да ће се условити врсте делатности. Оне могу бити из области терцијарног сектора и то: трговина, услуге, сервиси, односно делатности које су компатибилне са становањем.

Планом детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу неће се обухватити простори за које постоји обавеза израде стратешке процене утицаја плана на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) 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 Републике Србије", број 84/2005).

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-59 од 10. марта 2008. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-202/2008-V
14. март 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

390

На основу члана 46. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/2008), Скупштина Града Новог Сада на XIII седници 24. априла 2009. године, доноси

О Д Л У К У О ИЗРАДИ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА У ФУТОГУ

Члан 1.

Приступа се изради плана детаљне регулације центра у Футогу (у даљем тексту: план).

Члан 2.

Планом ће се утврдити намена површина, подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште и правила уређења и правила грађења, у складу са основном наменом и правилима утврђеним Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007).

Члан 3.

Грађевински рејон који ће се обухватити планом налази се у КО Футог, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона 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 Кончара. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, прати осовину Улице Рада Кончара 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 рејона.

Површина која ће се обухватити планом је 9,42 ха.

Члан 4.

Рок за израду плана је 60 дана од дана ступања на снагу ове одлуке.

Члан 5.

Средства за израду плана обезбеђена су Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2007. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 47/2006, 7/2007, 9/2007, 24/2007, 37/2007 и 46/2007).

Члан 6.

Састави део ове одлуке су Програм за израду плана детаљне регулације центра у Футогу и Решење о неприступању изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације центра у Футогу на животну средину.

Члан 7.

Ова одлука 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
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-1077/2007-I
24. април 2009. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ПРОГРАМ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА У ФУТОГУ

1.0. УВОД

Обухваћени простор се налази око 700 m североисточно од старог центра Футога, односно уз јужну границу обухвата Плана детаљне регулације простора између улица Здравка Челара, Бранка Радичевића, Наде Димић, Новопланиране, Голуба Бабића, Владана Стефановића и Улице Футошки вашар у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 30/2007). За остале суседне просторе не постоје планови детаљне разраде, већ је основ за реализацију околног простора Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007).

Грађевински рејон који ће се обухватити планом има бруто површину 9,42 ха.

Простор који ће бити обухваћен планом, према Генералном плану Футога намењен је за централне садржаје.

2.0. ПРАВНИ ОСНОВ ЗА ИЗРАДУ ПРОГРАМА

На основу члана 45. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон) приступа се изради Програма за израду плана детаљне регулације центра у Футогу (у даљем тексту: Програм), који је саставни део одлуке о изради плана детаљне регулације, у складу са одредбом члана 46. став 3. Закона.

3.0. ПОДАЦИ И ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Генерални план Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007)

Плански основ за израду плана је Генерални план Футога (у даљем тексту: Генерални план), који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. Према Генералном плану овај простор намењен је за централне садржаје.

За простор који ће бити обухваћен планом не постоји важећи план детаљне разраде.

3.1. Анализа постојећег стања

Простор, који ће бити обухваћен планом, налази се уз магистрални пут Нови Сад - Бачка Паланка што у великој мери одређује предложено намену простора. Не посредно уз источну границу налази се месно гробље, што је такође утицало на предложено решење. Северно и западно налази се породично становање са, у малом проценту, присутним пословањем.

За овај простор детаљнија разрада рађена је 1998. године.

Просторна целина, која ће бити обухваћена планом, у највећој мери обухвата неизграђене површине. Простор је делимично денивелисан у односу на терен северно од границе плана, што је уз садејство високог нивоа подземних вода и нерешено одвођење атмосферских вода са овог и околног терена довело до учесталог забаривања терена. Као последица тога простор је остао великим делом неизграђен, чак и од стране бесправних градитеља. На обухваћеном простору постоје један стамбени објект (спратности П+Пк) уз Улицу Здравка Челара, један већи бесправно изграђен пословно-стамбени објект (П+1+Пк) уз Улицу Рада Кондића, антенски стуб за потребе телекомуникација (са привременим одобрењем за изградњу) и обрадиве површине са неколико стакленика.

На обухваћеном простору пре десетак година прокопан је отворени канал који тренутно служи за одвођење атмосферских вода. Простор уз канал обрастао је шибљем, и у свом највећем делу потпуно је неуређен.

У југоисточном делу налази се интервентни бунар на припадајућој парцели.

3.2. Заштита културних добара

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада је у допису број: 95/20-2001 од 18. децембра 2007.

године, навео да су на подручју које ће се обрађивати планом, приликом праћења земљаних радова пронађена два локалитета са археолошким садржајем и остацима старијих материјалних култура.

4.0. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

У границама предложеног грађевинског рејона, јавно грађевинско земљиште чине површине намењене за:

- саобраћајнице,
- дом здравља,
- предшколску установу,
- зелене површине,
- трансформаторске станице,
- хидротехнички објект.

Остало грађевинско земљиште намењено је за централне садржаје, пословање и пословање са становањем.

5.0. КОНЦЕПТ ПЛАНА И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА

Концепт просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом.

Концепт просторних целина се базира на увођењу нових намена и садржаја (према Генералном плану) уз увођење саобраћајне матрице која превасходно прихвата саобраћај из доминантних саобраћајница из окружења (улице Рада Кондића и Лазара Кнежевића), уводи кориснике у простор без сувишних задржавања и омогућава једноставну и прегледну организацију простора.

Основни критеријуми за организацију и уређење простора су:

- побољшање живота и уређење предметног подручја, а од значаја за шире окружење и
- избор локација и дефинисање прихватљивих образаца физичке структуре.

Циљ је да се створе услови за реалну реализацију и обликовање, али да се при томе афирмишу и постојеће вредности (пре свега локације) присутне на овом простору, интегрисање са осталим деловима насеља Футог, подизање степена комуникативности са околним простором и економске исплативости, али и дефинисање статуса објеката изграђених без одговарајуће документације.

5.1. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и начину изградње

Простор, који ће бити обухваћен планом, има бруто површину 9,42 ха и подељен је на 4 блока различитих структура и потенцијала, који су оивичени постојећом и планираном мрежом саобраћајница. Предлог решења произилази пре свега из околних садржаја - веома јака саобраћајница Рада Кондића (део државног пута I реда М-7) која чини овај простор, комерцијално, веома атрактивним. Гробље са источне стране подручја је ограничавајући фактор у погледу намене уз Улицу Бранка Ра-

дичевића. Предложене намене су у складу са Генералним планом и реалним потребама насеља Футог.

Становање је делимично заступљено само у блоку 1 и 2, и то у склопу пословања са становањем, предвиђене спратности П+1(2), са обавезним пословањем у приземљу објеката, опционо на првој и другој етажи.

Постојеће породично становање у блоку 1 (један постојећи објекат уз Улицу Здравка Челара) ће се задржати уз постепену реконструкцију до планиране спратности и привођење пословно стамбеној намени.

Становање у оквиру новопланираних пословно стамбених објеката на неизграђеним површинама у блоковима 1 и 2 - концептом је предвиђена изградња слободностојећих објеката на припадајућим парцелама.

Пословање се предвиђа у блоковима 1, 2 и 4, уз новопланирану улицу која пролази средишним делом простора. Предвиђена спратност објеката намењених пословању је П+1(2) (у блоку 1) до П+2(3) (у блоковима 2 и 4), уз ограничавање могућих делатности (пре свега предвиђене су терцијарне делатности - трговина, трговински центри, услужне делатности, итд., а не предвиђају се делатности које на било који начин угрожавају окружење - буком, аеро загађењем или другим токсичним материјама, прекомерним осветљењем, ...). Пословни објекти предвиђени су на неограђеним и озелењеним парцелама. У случају да се за пословање у оквиру блока 4 појави инвеститор заинтересован за простор намењен пословању као целину, обавезна је детаљнија разрада - израда урбанистичког пројекта којима ће се детаљније дефинисати правила и услови изградње, као и потреба за евентуалним пратећим наменама у оквиру комплекса.

У блоку 2 предлаже се изградња предшколске установе уз Улицу Здравка Челара (што се наметнуло као потреба проистекла из махом непланске градње у широј околини подручја, пре свега северно и источно од подручја које се обрађује). Предлог локације за предшколску установу проистекао је из постојеће инфраструктурне опремљености Улице Здравка Челара, мирног окружења (неопходног за ову врсту објеката) као и близине предвиђеног паркинг-простора у блоку 3 и добре везе са путем за Нови Сад. Предвиђена спратност објекта је П+1 (у складу са прописима за ту врсту објеката). Сем објекта предшколске установе, у блоку 2 предлаже се изградња пословно-административног објекта са доминантним садржајима из домена културе, спратности П+2(3) на сопственој парцели али у виду отвореног, неограђеног комплекса.

У блоку 3 предлаже се изградња дома здравља спратности П+2 (минималне површине према параметрима из Генералног плана и броју становника, око 4000 м²). Објекат је предвиђен на углу улица Здравка Челара и Бранка Радичевића, што би омогућило брзу и laku приступачност како из окружења, тако и из Новог Сада. У истом блоку, јужно од дома здравља предлаже се изградња отвореног, озелењеног паркинга (за пријем око 140 возила).

У блоку 4 су, осим пословања, предвиђени изградња тржнице и уређење зелене површине уз Улицу Бранка Радичевића (што би чинило тампон зону према гробљу). Такође се предлаже пешачка комуникација која би повезала простор уз Улицу Рада Кондића са централним простором и новопланираном саобраћајницом.

Овим концептом се тежи остваривању јасне физиономије, као и давању новог идентитета и новог просторног израза посматраном подручју.

5.2. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Обухваћено подручје ограничено је:

- са севера Улицом Здравка Челара,

- са истока Улицом Бранка Радичевића,

- са југа Улицом Раде Кондића која уједно чини део државног пута I реда М-7.

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.

Предложена улична мрежа је праволинијска и ортогонална, а две предложене саобраћајнице представљају продужетке улица Вељка Влаховића и Лазара Кнежевића. Регулационе ширине предложених саобраћајница су 20 м у оквиру којих су улични паркинзи, тротоари и дрвореди.

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

На обухваћеном простору предлаже се изградња јавног паркинга капацитета око 140 паркинг-места.

5.3. Мреже инфраструктурних система

5.3.1. Хидротехника

Снабдевање водом

Снабдевање водом делимично је решено преко постојеће насељске водоводне мреже, 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.

Програмом се омогућава снабдевање водом преко постојеће водоводне мреже са планираним проширењем.

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

Програмом се омогућава и реконструкција и измештање постојеће водоводне мреже.

Реконструкција и евентуално измештање постојеће водоводне мреже омогућава се у Улицу Здравка Челара

Програмом предложена водоводна мрежа задовољиће потребе за водом предвиђених садржаја.

Положај постојеће и предложене водоводне мреже, дат је на графичком приказу “Концепт водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

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

Програмом се омогућава одвођење отпадних вода преко постојеће затворене канализационе мреже са планираним проширењем.

Проширење канализационе мреже, профилем Ø 250 mm, се предвиђа у свим планираним улицама у оквиру блока.

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

Постојећи нивелациони услови условљавају дотицање атмосферских вода са простора северно од предметног локалитета и продужено задржавање атмосферске воде у оквиру блока, а што је изражено након падавина јачег интензитета.

Програмом се предлаже реализација затвореног канализационог система са црпном станицом за одвођење атмосферских вода.

Предложена канализациона мрежа реализоваће се на данас нивелационо најнижем простору, прихватиће атмосферске воде са предметног простора, и преко црпне станице оријентисаће их према отвореном каналу који је део мелиорационог слива “Сукова Бара”.

Предложена атмосферска канализациона мрежа биће профила од Ø 250 mm 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 предлаже се преко постојећих уличних отворених канала са могућим уређењем и местимичним или потпуним зацевљењем, у зависности од саобраћајних и просторних потреба.

Положај постојеће и предложене канализационе мреже дат је на графичком приказу “Концепт водне инфраструктуре” у размери 1:1000.

Подземне воде

Меродавни нивои подземне воде су:

- максимални ниво подземне воде је око 78.40 m н.в.,
- минимални ниво подземне воде је око 75.50 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је северозапад-југоисток са смером пада према југоистоку.

5.3.2. Енергетика

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје нема квалитетно решено снабдевање електричном енергијом. У околном подручју постоји надземна електроенергетска мрежа која се напаја из дистрибутивних трансформаторских станица (ТС) 10(20/0.4 kV у улицама Бранка Радичевића и Грмечкој. Ове дистрибутивне ТС су преко високонапонске кабловске мреже повезане са ТС 110/20 kV и ТС 35/20(10) kV “Футог” које представљају основни објекат за напајање Футога електричном енергијом.

Да би се ово подручје снабдело електричном енергијом потребно је у свим улицама изградити електроенергетску мрежу и повезати је на постојеће и нове трансформаторске станице. Нове ТС могу се градити и на парцелама намењеним пословању и централним функцијама.

Будућа нисконапонска 0,4 kV мрежа може се градити каблирањем или надземно, а будућа средњенапонска 20 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица која ће планом бити дефинисана.

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје се снабдева топлотном енергијом из градског гасификационог система. Снабдевање топлотном енергијом из градског гасификационог система је решено са гасоводне мреже Футога. Основни објекат за снабдевање је главна мерно-регулациона станица (ГМРС) у Улици Рада Кондића која преко мерно-регулационе станице у Улици Бранка Радичевића и дистрибутивне гасоводне мреже снабдева гасом један део потрошача са овог подручја.

Да би се посматрано подручје комплетно снабдело топлотном енергијом потребно је у свим планираним улицама изградити дистрибутивну гасоводну мрежу и прикључити је на постојећу мерно-регулациону станицу која има довољно капацитета за квалитетно снабдевање топлотном енергијом свих постојећих и будућих потрошача. 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.

5.3.3. Телекомуникације

На овом подручју постоји делимично изграђена ваздушна телефонска мрежа чији капацитети не задовољавају захтеве свих корисника. Да би се омогућило прикључење будућих садржаја у телекомуникациони систем, потребно је изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

На подручју постоји изграђен и антенски стуб мобилне телефоније са базном станицом. Овај објекат је привременог карактера и биће уклоњен по привођењу простора планираној намени.

6.0. ПРОЦЕНА ПОТРЕБНИХ СРЕДСТАВА ЗА УРЕЂЕЊЕ САОБРАЋАЈНИЦА И ИЗГРАДЊУ ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

У табели која следи дат је оквирни приказ предвиђених радова и потребних количина, као и појединачних и укупних трошкова предвиђених радова на уређивању јавног грађевинског земљишта.

Табела: Процена потребних средстава за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1	2	3	4	5	6
1.	САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ				44.772.000
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м ²	2.600	5.040	13.104.000
1.2.	Тротоари	м ²	3.800	2.940	11.172.000
1.3.	Паркинзи	м ²	6.100	3.360	20.496.000
2.	ХИДРОТЕХНИКА				26.464.200
2.1.	Црпна станица канализације	м	1	5.880.000	5.880.000
2.2.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	260	12.600	3.276.000
2.3.	Канализациони вод Ø 300 mm	м	130	10.500	1.365.000
2.4.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	1.300	9.240	12.012.000
2.5.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	1.300	3.024	3.931.200
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.	УКУПНО				91.236.200

Процена средстава урађена по ценама за март 2008. године.

7.0. УСЛОВИ НАДЛЕЖНИХ КОМУНАЛНИХ ОРГАНИЗАЦИЈА И ДРУГИХ ИНСТИТУЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ КОНЦЕПТА ПЛАНА

За израду Програма затражени су посебни услови надлежних комуналних организација и других институција, који су од утицаја на реализацију концепта плана.

Захтеви су упућени:

- Заводу за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад,
- Електропривреди Србије, Електровојводина,
- Електродистрибуција "Нови Сад", Нови Сад,
- Јавном водопривредном предузећу "Воде Војводине", Нови Сад,
- Телекому Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.,
- Јавном комуналном предузећу "Водовод и канализација", Нови Сад,
- Министарству одбране, Сектору за материјалне ресурсе, Управи за инфраструктуру,
- Јавном комуналном предузећу "Чистоћа", Нови Сад,
- ЈП "Србијагас", Нови Сад,

- Министарству унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
- Јавном предузећу "Путеви Србије", Одељење центар "Нови Сад",
- Заводу за заштиту природе Србије, Одељењу у Новом Саду.

Посебне услове су доставили:

- Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада, Нови Сад,
- Јавно водопривредно предузеће "Воде Војводине", Нови Сад,
- Телеком Србија, Предузеће за телекомуникације а.д.,
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру,
- Јавно комунално предузеће "Чистоћа", Нови Сад,
- ЈП "Србијагас", Нови Сад,
- Министарство унутрашњих послова, Сектор за заштиту и спасавање, Одељење за заштиту и спасавање у Новом Саду,
- Јавно предузеће "Путеви Србије", Одељење центар "Нови Сад" и
- Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду.

Градска управа за урбанизам и стамбене послове, на основу члана 9. став 3. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004), по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-192 од 15. августа 2008. године, доноси

РЕШЕЊЕ О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕНТРА У ФУТОГУ НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

Не приступа се изради стратешке процене утицаја плана детаљне регулације у Футогу на животну средину, којим ће бити обухваћен простор у границама одређеним Одлуком о изради плана детаљне регулације центра у Футогу, пошто је оцењено да реализација планираних садржаја неће имати значајнији утицај на животну средину

Планом детаљне регулације центра у Футогу обухватиће се простор који је Генералним планом Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007), намењен за централне садржаје

Образложење

Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) утврђено је да се стратешка процена врши за планове, програме и основе у области просторног и урбанистичког планирања. Одлуку о изради стратешке процене доноси орган надлежан за припрему плана и програма, по претходно прибављеном мишљењу органа надлежног за послове заштите животне средине и других заинтересованих органа и организација. Одлука о изради стратешке процене утицаја на животну средину саставни је део одлуке о припреми плана и програма, и објављује се.

Одлуком о одређивању врсте планова за које се израђује стратешка процена утицаја на животну средину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 54/2005 и 18/2006), утврђено је за које се врсте планова израђује стратешка процена утицаја на животну средину.

Плански основ за израду плана је Генерални план Футога, који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона. Према том плану овај простор је намењен за централне садржаје. За део простора који ће бити обухваћен планом не постоји важећи план детаљне регулације.

Простор који ће бити обухваћен планом је површине 9,42 ха и у највећој мери је неизграђен због високог нивоа подземних вода и нерешеног проблема одвођења атмосферских вода. Програм за израду плана предвиђа решење овог проблема што ће омогућити реализацију предвиђених садржаја.

Концепт просторне организације се заснива на увођењу нових намена и садржаја према Генералном плану, уз увођење саобраћајне матрице, која прихвата саобраћај из доминантних саобраћајница из окружења. Простор је подељен на четири блока различитих структура и потенцијала. Становање се планира само у блоку 1 и 2 и то у склопу пословања са становањем, са обавезним пословањем у приземљу објеката. Пословање се предвиђа у блоковима 1, 2 и 4, уз новопланирану улицу. У блоку 2 предвиђена је изградња предшколске установе, у блоку 3 изградња дома здравља и отвореног озелењеног паркинга, а у блоку 4 су предвиђени изградња тржнице и уређење зелене површине.

Иако је за комуналне површине, у које спада и простор за пијаце, утврђена обавеза израде стратешке процене утицаја на животну средину, оцењено је да не постоји могућност значајнијег утицаја планираних садржаја на животну средину.

Зависно од намене и услова за изградњу, за пројекте који буду реализовани на основу овог плана, услови заштите животне средине, односно потреба покретања поступка процене утицаја на животну средину биће утврђени у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004) 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 Републике Србије", број 84/2005).

На основу свега наведеног, а по прибављеном Мишљењу Градске управе за заштиту животне средине, број VI-501-1/2008-192 од 15. августа 2008. године, одлучено је као у диспозитиву.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДСКА УПРАВА ЗА УРБАНИЗАМ
И СТАМБЕНЕ ПОСЛОВЕ
Број: 35-1077/2007-V
15. септембар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Златибор Паунов, с.р.

САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД		
Скупштина		
386	Одлука о изради плана детаљне регулације простора намењеног пословању на улазним правцима на делу парцеле број 309/1 КО Нови Сад III са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину	437
387	Одлука о изради плана детаљне регулације простора намењеног за проширење "Сајлова" у Новом Саду са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину	441
388	Одлука о изради плана детаљне регулације улазног правца дуж пута Нови Сад - Руменка са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину	447
389	Одлука о изради плана детаљне регулације стамбене зоне северно од Улице царице Милице у Футогу са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину	455
390	Одлука о изради плана детаљне регулације центра у Футогу са Програмом и Решењем о неприступању изради стратешке процене утицаја плана на животну средину	460

Издавач: Град Нови Сад, Градска управа за прописе Града Новог Сада. Одговорни уредник: Игор Башнец.

Уредништво: Градска управа за прописе Града Новог Сада,
21000 Нови Сад, Жарка Зрењанина 2, Телефон: 021/451-726.

Годишња претплата: 3.500,00 динара. Уплатни рачун број: 840-742341843-24;
По моделу 97 са позивом на број 20-511, Управа за јавна плаћања - Филијала Нови Сад,
при Министарству финансија Републике Србије

Прималац: Приходи градских органа управе
Сврха плаћања: За "Службени лист Града Новог Сада".

Рачунарска обрада и штампа:

Служба за заједничке послове органа Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, 21000 Нови Сад, телефон 021/420-299.