



# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 37

НОВИ САД, 8. октобар 2008.

примерак 300,00 динара

## ГРАД НОВИ САД

### Скупштина

#### 462

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

### ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ "РИМСКИ ШАНЧЕВИ" У НОВОМ САДУ

#### 1.0. УВОД

##### 1.1. Правни основ за израду плана

План детаљне регулације радне зоне "Римски шанчеви" у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације радне зоне "Римски шанчеви" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2007) коју је донела Скупштина Града Новог Сада на XXXII седници 8. октобра 2007. године.

Плански основ за израду плана је Генерални план града Новог Сада до 2021. године – пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

##### 1.2. Положај, место и улога грађевинског рејона обухваћеног планом у оквиру Генералног плана

Простор обухваћен планом налази се у најсевернијем делу грађевинског рејона Новог Сада. Простор се налази између железничке пруге Нови Сад - Бечеј на северозападу, државног пута II реда Р-120 на истоку и међународног пута Е-75 на југу.

Око 48 ха површине сада је намењено привредним садржајима, 2,1 ха породичном становању унутар стамбене зоне "Шумице 3", док су остале површине у функцији пољопривреде и саобраћаја. Постојећи привредни садржаји су из области унутрашње и спољне трговине, грађевинарства, пољопривредне производње и других области. Као и многи други привредни субјекти, и ови су тренутно у фази реструктурирања и својинске трансформације.

Генералним планом утврђена је намена простора. Основна намена је зона секундарних и терцијарних делатности, са делатностима оријентисаним на повољну друмску везу. У грађевински рејон обухваћен планом, улази и део заштитног зеленила уз државни пут II реда Р-120, пословање на улазним правцима уз Темеринску петљу (денивелисано укрштање међународног пута Е-75 и државног пута II реда Р-120) и породично становање "Шумице 3" које се налази у западном делу грађевинског рејона.

Генералним планом дефинисани су основни услови изградње објеката и уређења грађевинског земљишта, а планом су услови прилагођени конкретном простору.

##### 1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом према простору у окружењу

Град Нови Сад, односно његов бачки део развио се између реке Дунав и међународног пута Е-75 на северу. Једини садржаји који припадају грађевинском рејону града, а налазе се северно од међународног пута Е-75, су радна зона "Римски шанчеви" и депонија комуналног отпада. Северно од ових садржаја је ванграђевинска зона, односно површине у функцији пољопривреде.

Депонија комуналног отпада налази се источно од радне зоне "Римски шанчеви" и државног пута II реда Р-120. Садржаји радне зоне и депоније су међусобно раздвојени широком зоном заштитног зеленила.

Јужно од међународног пута Е-75 планирани су пословни садржаји у којима су заступљене терцијарне делатности, које представљају тампон зону између међународног пута и породичног становања на југу.

##### 1.4. Граница грађевинског рејона

Простор обухваћен планом захвата делове четири катастарске општине и то: КО Нови Сад I, КО Нови Сад III, КО Нови Сад IV и КО Ченеј, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је међна тачка број 12 на граници КО Нови Сад IV и КО Ченеј. Одавде граница скреће ка североистоку северном границом парцеле број 4188 (пруга) до међне тачке број 6 (граница КО Ченеј), наставља даље у истом правцу границом КО Ченеј и КО Нови Сад IV до међне тачке број 4 (граница КО Ченеј). Даље граница скреће на север западном границом парцеле број 4183, затим у правцу североистока, северном границом парцеле број 4174 (пруга) до детаљне тачке Д1, скреће на југоисток, пресеца парцелу број 4174 (пруга), парцелу број 4191 (пут) до детаљне тачке Д2 на тој парцели. Из ове тачке граница се поклапа са северном границом парцеле број 4184 до тачке пресека те границе са про-

дуженим правцем североисточне границе парцеле број 6 у КО Нови Сад III. Овде граница скреће на југ, пресеца парцелу број 4184 (пруга), затим парцеле бр. 4187 и 4538, прелази у КО Нови Сад III, пресеца парцелу број 7/1 и по источној граници парцеле број 6 долази до северне границе канала у којој скреће на југозапад поклапајући се са северозападном границом парцеле број 3175/1 (канал) до тремеђе парцела бр. 6, 7/1 и 3175/1. Из ове тачке граница скреће на северозапад паралелно са југозападном границом парцеле број 5 до пресека са јужном границом парцеле број 3219 (пут). Даље граница скреће на југозапад по југоисточној граници парцеле број 3219 до тачке која је од планиране осовине пута удаљена 20 m, одакле у правцу југозапада иде кроз парцелу број 7/1 на 20 m паралелно са осовином пута и у том правцу пресеца парцелу број 7/2 до пресека са северном границом парцеле број 102 по којој скреће на запад до међне тачке број 3 (граница КО Нови Сад III). Одавде граница скреће на северозапад границом КО Нови Сад I и КО Ченеј, прати северну регулациону линију аутопута, прелази у КО Нови Сад I и даље прати регулациону линију аутопута, прелази у КО Нови Сад IV до тачке пресека те регулационе линије и продуженог правца западне регулационе линије планиране улице дефинисане осовинским тачкама бр. 9617, 9625 и 9624. Овде граница скреће на север по планираној регулацији до тремеђе парцела бр. 61, 62 и 60/2 у КО Нови Сад IV. Одавде граница прати источну границу парцеле број 60/2 до тачке на граници са КО Ченеј. Из ове тачке граница скреће на северозапад по граници КО Нови Сад IV и КО Ченеј и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина обухваћена планом је 111,01 ha.

## 2.0. ПРОГРАМСКИ ЕЛЕМЕНТИ ПЛАНА

За подручје обухваћено планом не постоји урбанистичка документација на основу које би се реализовали нови садржаји или реконструисали постојећи. Зато је неопходно донети план који ће омогућити нове инвестиције на овом простору.

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

С обзиром да не постоје конкретни захтеви за реализацију садржаја на овом простору, већ само појединачни објекти изграђени без урбанистичке документације, планом су утврђени довољно флексибилни услови реализације и уређења грађевинског земљишта да би се задовољиле различите потребе.

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

## 3.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

### 3.1. Подела на просторне целине и њихове карактеристике

Грађевински рејон обухваћен планом, подељен је у три просторне целине: западну, источну и јужну. Целине се разликују по величини и по могућностима реали-

зације планираних садржаја. Надаље, основне просторне целине деле се на мање потцелине, односно на блокове.

Западна просторна целина је највећа и обухвата 69,50 ha. Подељена је на 11 блокова који се налазе између железничке пруге на северу и међународног пута Е-75 на југу, затим границе грађевинског рејона обухваћеног планом на западу и државног пута I реда М-22/1 на истоку.

Ова просторна целина пружа највеће могућности за реализацију планираних садржаја. Од постојећих већих комплекса у зони се налазе комплекси "Млиносервис", АД "Војводинапут-Бачкапут" и "Бачкапут-Партнертранс" у блоку 9, "Агровојводина" у блоковима 3, 4, 5 и делу блока 8. Ови комплекси заузимају знатну површину унутар зоне, око 26 ha, али унутар њих је могућа реконструкција и доградња до утврђеног степена заузетости.

Нови пословни садржаји у овој просторној целини планирани су на око 23 ha, а два мања пословна комплекса већ егзистирају у блоку 2 и један у блоку 10.

Западну просторну целину чине и садржаји планираног пословања са становањем. На површини од 3,81 ha планира се реализација мањих пословних садржаја уз степено претварање постојећих објеката породичног становања, који се налазе у Улици Јегричка, у пословање.

Источну просторну целину чине блокови 11, 12 и 13, који заузимају површину од 33,10 ha. Постојећи комплекси заузимају знатну површину ове зоне, а њихова ангажованост, осим комплекса "Агросоор", је мала. Унутар ове зоне постоје ограничења у приступу планираним садржајима због положаја у односу на постојеће државне путеве и постојеће денивелације, односно висинске разлике планираних садржаја у односу на саобраћајнице.

Јужна зона је величине 8,40 ha и садржи један блок који се налази између значајних саобраћајних праваца, па је приступ планираним садржајима ограничен. Простор зоне се планира за терцијарне садржаје.

### 3.2. Намена површина

Задржава се просторни размештај садржаја из Генералног плана, а саобраћајна мрежа допуњава и коригује. У делу планираних пословних садржаја планира се нова саобраћајна мрежа, као и у зони постојећих комплекса. При планирању саобраћајне мреже водило се рачуна о постојећим објектима, конфигурацији терена, важећој парцелацији и постојећим асфалтираним и пољским путевима.

Простор је, ради лакшег сагледавања, подељен у 15 блокова, а намена утврђена Генералним планом издиференцирана је тако да су постојећи комплекси издвојени као посебна категорија због специфичних услова реализације, а остали планирани пословни садржаји разликују се по спектру делатности које се могу реализовати, односно по томе да ли је могућа реализација секундарних и терцијарних делатности или само терцијарних делатности.

Под појмом терцијарне делатности подразумевају се садржаји из области трговине, угоститељства, услужног занатства, саобраћаја и комуналних делатности. Наме-

на секундарних и терцијарних делатности подразумева и различите привредне садржаје из области трговине на велико и трговине на мало, грађевинарства, саобраћаја и веза, и прерађивачке индустрије која ће користити савремену технологију за своје технолошке процесе.

Планира се задржавање постојећих комплекса, осим комплекса "Агровојводина" и Земљорадничке задруге, у постојећим границама или реорганизација уз поштовање урбанистичких параметара утврђених планом. У поменуте комплексе уводе се јавне саобраћајнице да би се омогућила лакша реорганизација постојећих комплекса.

Пословање са становањем планира се у блоку 10, односно у зони постојећег становања "Шумице 3" и јужно према међународном путу Е-75. Овај простор ће постепено прерасти у пословну намену, а постојеће породично становање егзистираће до реализације пословних садржаја.

У делу северно од блока 14 планира се кружна раскрсница која повезује државни пут I реда М-22/1 и државни пут II реда Р-120 и доприноси лакшој комуникацији унутар грађевинског рејона обухваћеног планом, али и шире. Приступ планираним садржајима у зони државног пута I реда М-22/1 планира се преко сервисних саобраћајница које су део предложеног профила ове саобраћајнице.

У зони међународног пута Е-75 и планиране Темринске петље, као и у југоисточном делу блока 13 према градској депонији утврђена је зона заштитног зеленила.

Знатан део грађевинског рејона одређен је за инфраструктурне коридоре који су дефинисани у односу на постојеће или планиране инфраструктурне правце, а на основу законске регулативе и услова надлежних предузећа.

Планом се дефинишу правила уређења грађевинског земљишта за јавне и остале површине.

### 3.2.1. Правила уређења јавних површина

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу. Јавно грађевинско земљиште су саобраћајнице (друмске), железничка пруга и трансформаторска станица:

- **саобраћајнице:** цела парцела у КО Нови Сад III број 1, делови парцела у КО Нови Сад III бр. 7/1, 7/2, 8, 102, 103, 104/1, целе парцеле у КО Нови Сад IV бр. 84/2, 88/5, 84/1, 832/10, 855/21, делови парцела у КО Нови Сад IV бр. 65/1, 65/2, 65/3, 66/1, 67/1, 68/1, 69/1, 70/1, 71/1, 72/1, 73/1, 73/3, 74/1, 74/3, 75/1, 75/3, 76/1, 76/4, 77/1, 77/2, 78/1, 79/1, 79/2, 80/1, 81/1, 82/3, 82/4, 83/1, 83/3, 83/4, 85/1, 85/2, 85/4, 85/6, 85/7, 86/1, 86/2, 86/4, 87/1, 88/4, 101/1, 101/2, 101/6, 101/8, 101/9, 101/10, 830/1, 831/2, 832/9, и целе парцеле у КО Ченеј бр. 3858, 3866, 4176, 4185, 4186, делови парцела у КО Ченеј бр. 3859/1, 3859/2, 3859/3, 3859/4, 3859/5, 3862, 3863/2, 3864, 3865, 4177, 4178, 4179, 4187, 4191, 4538;

- **железница:** делови парцеле у КО Нови Сад IV број 4188, и целе парцеле у КО Ченеј бр. 4181, 4182, 4183, делови парцела у КО Ченеј бр. 4174, 4184;

- **трафостанице:** цела парцела у КО Нови Сад I број 2/4, и цела парцела у КО Нови Сад IV број 87/2, делови парцеле у КО Нови Сад IV број 832/9.

Могућа је препарцелација парцела у власништву ЈП "Железнице Србије", Београд.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500, важи графички приказ.

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

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Настале промене су углавном последица промене регулације улице.

### 3.2.2. Правила уређења осталог простора

Остало грађевинско земљиште планира се на 81,23 ха. Знатан део намењен је пословним садржајима, а мањи део осталог грађевинског земљишта је у функцији заштитног зеленила и инфраструктурних коридора.

Пословне садржаје могуће је груписати по намени у три основне групе: постојећи комплекси, планирани пословни садржаји и пословање са становањем.

**Постојећи комплекси** реализовани су на површини од 39,28 ха. Организација комплекса утврђена је и реализована по претходној урбанистичкој документацији и не постоје разлози, са просторног аспекта, за промену, односно реорганизацију постојећих комплекса. Остаје могућност, с обзиром на промене које се дешавају у друштву и могућа реструктурирања постојећих предузећа, да до промене у организацији постојећих комплекса ипак дође. Постојеће комплексе могуће је мењати, ако се укаже потреба, тако да се при свакој промени, било да се ради о смањењу или проширењу комплекса, поштују урбанистички параметри и то максимални степен заузетости 50%, а индекс изграђености 0,5-1,5, у зависности од технолошких захтева. Висина административних објеката није ограничена, а спратност објеката је у већини случајева високо приземље са чистом висином од 4 м до 6 м, док је висина административних објеката и до П+4.

Ово се не односи на комплекс "Агровојводина" који ће се потпуно реорганизовати. Комплекс "Агровојводина" је подељен у неколико блокова, а урбанистички услови утврђени за овај простор су различити. У неизграђеном делу користиће се већ утврђени урбанистички параметри: степен заузетости 50% у односу на новоформиран комплекс, и индекс изграђености 0,5-1,5. У делу у којем се налазе изграђени објекти могуће је задржати постојећи објекат, а комплекс формирати тако да се објекту припоји површина до регулације, без обзира на степен заузетости.

Комплекс Земљорадничке задруге реализован је са веома малим степеном заузетости, па се планира делимична реорганизација, а услови уређења грађевинског земљишта исти су као и за остале постојеће комплексе.

**Планирани пословни садржаји** на слободним површинама, било да су намењени секундарним и терцијарним или само терцијарним делатностима, реализоваће се уз исте урбанистичке параметре који су утврђени за постојеће комплексе. Спратност објеката је П или П+1 (максимално П+2), зависно од технолошког поступка. Административни део може бити и веће спратности. Максимални степен заузетости је 50%, а индекс изграђености 0,5-1,5.

За део намењен **пословању са становањем**, садржаји у блоку 10, максимални степен заузетости је 50%, и индекс изграђености 0,5-1,5, а дозвољена спратност ВП –П+1. У склопу ових објеката, планираних у западном делу блока 10 и на парцели број 99 КО Нови Сад IV, могуће је реализовати једну стамбену јединицу.

За постојеће породичне стамбене објекте у блоку 10 важе услови дефинисани претходном урбанистичком документацијом: степен заузетости 40%, а дозвољена спратност је максимално три етаж. Постојећи стамбени објекти и објекти за које постоји урбанистичка документација задржавају се до реализације пословних садржаја. Евентуална изградња нових стамбених објеката дозвољена је једино уз улицу Јегричка, уз поштовање следећих услова: степен заузетости 40% и спратност три етаж, односно П+1+Пк.

Слободне површине у грађевинском рејону, које су намењене пословању, првенствено ће се користити за развој малих и средњих предузећа из области индустрије, производног занатства и различитих врста услуга.

Део површина намењених за пословање, као и постојећи објекти који испуњавају услове могу се користити за организовање савремених видова пословања, као што су индустријски и технолошки паркови, технолошки инкубатори и слично.

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

Услов за реализацију садржаја у блоковима 6, 7, 8, 8а и 14 је претходно измештање далековода у регулацију саобраћајница.

Заштитно зеленило реализоваће се према условима за уређење зелених и слободних површина.

У зони инфраструктурних коридора дозвољена је изградња само објеката нискоградње.

### 3.3. Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Планира се реализација саобраћајног решења планираног Генералним планом, које подразумева реализацију пуног профила међународног пута Е-75, изградњу денивелисане раскрснице међународног пута Е-75 и државног пута II реда Р-120, те повезивање државног пута I реда М-22/1 и државног пута II реда Р-120 кружном раскрсницом. Такође се планира надвожњак на укрштању државног пута II реда Р-120 и железничке пруге Нови Сад – Тител.

Дуж државног пута I реда М-22/1 планира се, у оквиру попречног профила, реализација режијске траке и паркинга са западне стране пута, чиме би се омогућио ефикаснији приступ планираним садржајима, а задржао

постојећи прикључак на пут, без отварања нових прикључака.

Секундарну уличну мрежу чиниће постојеће и планиране саобраћајнице, формиране у складу са урбанистичким решењем.

Индустријски колосеци уз железничку пругу, који су у функцији постојећих садржаја, могу се задржати уз могућност њихове доградње, у зависности од потреба нових корисника.

Паркирање возила ће се решити у оквиру појединачних комплекса и уличних профила, у складу са просторним могућностима и специфичним захтевима планираних садржаја.

Дуж државног пута I реда М-22/1 и државног пута II Р-120 одвијаће се јавни приградски саобраћај. Дуж ових саобраћајница планирају се пешачке и бицикличке стазе.

### 3.4. Мрежа комуналне инфраструктуре

#### 3.4.1. Водна инфраструктура

##### Снабдевање водом

Снабдевање водом вршиће се преко постојеће водоводне мреже, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница у склопу водоводног система Града Новог Сада.

Примарна мрежа изграђена је дуж државног пута I реда М-22/1 и профила је Ø 300 и Ø 350 mm.

Секундарна мрежа је изграђена у оквиру постојећих комплекса, профила од Ø 75 до Ø 100 mm, и повезана је на примарну мрежу на државном путу I реда М-22/1.

Планира се изградња секундарне мреже профила Ø 100 mm дуж државног пута II реда Р-120, као и у свим планираним и постојећим улицама где она до сада није реализована.

Постојећа водоводна мрежа на осталом грађевинском земљишту изместиће се уколико буде обухваћена габаритом планираних објеката.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће довољне количине воде за све планиране садржаје.

Положај постојеће и планиране водоводне мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1 : 2500.

##### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода вршиће се преко постојеће и планиране канализационе мреже сепаратног типа у склопу канализационог система Града Новог Сада.

Канализација отпадних вода реализована је у оквиру комплекса. Отпадне воде се одводе појединачно у септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферска канализација је изграђена у оквиру комплекса и оријентисана је према мелиорационим каналима Врбак и Ада. Канализациони колектори су профила Ø 1000 mm, Ø 800 mm и Ø 500 mm, док је секундарна мрежа профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Канализација отпадних вода изградиће се у свим постојећим и планираним улицама и биће оријентисана на канализациони систем Града Новог Сада. Канализациона мрежа биће профила Ø 250 и Ø 300 mm.

До изградње планиране канализационе мреже, отпадне воде ће се одводити у водонепропусне септичке јаме на парцелама корисника.

Атмосферска канализација изградиће се у свим планираним и постојећим улицама, где до сада није реализована, и биће оријентисана на постојеће колекторе. Атмосферска канализација биће изведена као отворена улична каналска мрежа са делимичним или потпуним зацвљењем.

Постојећа канализациона мрежа на осталом грађевинском земљишту изместиће се уколико буде обухваћена габаритом планираних објеката.

Уз примарну канализациону мрежу на осталом грађевинском земљишту планира се заштитни појас ширине 4 m, као што је дефинисано на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

Постојећа и планирана мрежа омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

Ради заштите, реконструкције и ревизије постојећег отвореног мелиорационог канала (канал Врбак), планира се заштитни појас ширине 7 m, мерено од горње ивице канала.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

### 3.4.2. Енергетска инфраструктура

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електро-енергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 35/20(10) kV "Римски шанчеви", која ће реконструкцијом и изградњом далековода 2x110 kV (из ТС 400/220/110 kV "Нови Сад 3" и према ТС 110/20 kV "Нови Сад 2") прећи на 110/20 kV напонски ниво. Од ТС "Римски шанчеви" полазиће средњонапонска мрежа до трансформаторских станица на пословно-производним комплексима, а од ових ТС полазиће дистрибутивна мрежа до објеката. Због тога је потребно све ТС 10/0,4 kV и средњонапонску 10 kV опрему реконструисати за рад под 20/0,4 kV напонски ниво.

Нове трансформаторске станице 20/0,4 kV градиће се у зависности од потреба за снабдевањем електричном енергијом појединих привредних комплекса и планираних зона секундарних и терцијарних делатности. Такође је потребно изградити 20 kV мрежу до нових ТС. Сви надземни 20(10) kV водови могу се каблирати и изградити у регулацијама постојећих и планираних саобраћајница.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем, а дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити и надземно.

#### Снабдевање топлотном енергијом

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

Подручје северно од канала ДТД снабдеваће се гасом са средњопритисног гасовода, којим се допрема гас из магистралне гасоводне мреже, путем главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Нови Сад 2" која се налази у близини овог подручја (источно од државног пута II реда Р-120). Из ове ГМРС до подручја Римских шанчева полазиће гасоводна мрежа средњег притиска која ће снабдевати гасом мерно-регулационе станице (МРС) и котларнице на појединим пословно-производним комплексима. Неки производни комплекси имају сопствене котларнице које користе мазут или лож-уље као погонско гориво.

Нове мерно-регулационе станице могу се градити на свим парцелама које су намењене пословању и производној делатности, у зависности од потреба. Снабдевање гасом стамбених објеката вршиће се изградњом дистрибутивне мреже из постојеће МРС "Пејићеви салаши" која је изграђена у југоисточном делу ове радне зоне.

Објекти који нису у могућности да се прикључе на гасификациони систем, снабдеваће се топлотном енергијом коришћењем локалних топлотних извора (лож-уље, дрво, мазут итд.) и алтернативних извора енергије (енергија сунца, енергија биомасе итд.).

### 3.4.3. Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем преко аутоматске телефонске централе "Клиса" у Ченејској улици. Капацитет ове централе биће довољно велики да омогући коришћење телефонског сигнала свим корисницима. Да би се то омогућило, потребно је у свим улицама изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. Преко подручја, уз државни пут II реда Р-120, пролази међумесни ТТ кабел који је битан за функционисање ванградског ТТ саобраћаја и повезивање свих међуградских оптичких комуникационих инфраструктура.

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

### 3.5. Уређење зелених и слободних површина

Заштитно зеленило у виду зеленог заштитног појаса уз међународни пут Е-75 и државни пут II реда Р-120 раздваја пословање од околних намена. Потребно је формирати зелени заштитни појас који ће се састојати од вишередних дрвореда или пејзажно распоређених компактних групација разнородних стабала. Њихова основна функција је смањење неповољних услова средине (ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријских загађења и слично).

Линијско зеленило-дрвореди треба да прате све саобраћајнице и да тако повезују заштитно зеленило са осталим категоријама зеленила у граду. Саобраћајнице ширине 15 m садржаће обостране једноструке, док ширине од њих и двоструке, па и троструке дрвореде.

Паркинг-простори у оквиру саобраћајница, као и постојећи паркинзи треба да су заштићени крошњама ви-

соког листопадног дрвећа, а садњу дрвећа изоставити на местима предвиђеним за возила са високом каросеријом.

На проширењима саобраћајница, саобраћајним петљама, прилазима и улазима у комплексе (објекте) треба да нађе место и декоративна партерна вегетација.

Зеленило у оквиру комплекса треба да се базира на поставци зеленог заштитног појаса, декоративне вегетације уз управну зграду и високог дрвећа уз паркинг-простор. Минимална површина под зеленилом треба да буде 25% комплекса.

На делу простора испод коридора далековода, укупне ширине 50 m, није дозвољена садња средњег и високорастаућег дрвећа и воћа. У заштитном пружном појасу на удаљености 8 m, рачунајући од осе крајњих колосека, забрањено је сађење вегетације.

### 3.6. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

У складу са планираном наменом простора, у оквиру граница плана обезбеђено је спречавање свих облика загађивања, као и услови и мере за остваривање квалитетних услова животне средине према утврђеним стандардима и прописаним нормама.

При лоцирању планираних објеката обезбедиће се спречавање загађивања ваздуха, загађивање отпадним водама, изазивање буке, вибрација и електромагнетног зрачења. Сузбијање загађивања односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

У оквиру припремних радова за изградњу објеката потребно је идентификовати могуће ефекте обављања делатности на околину и дефинисати посебне техничко-технолошке мере заштите.

Основни услови за лоцирање и изградњу објеката зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и од сазнања о квалитету ваздуха, земљишта, о постојећим загађивачима и техничким могућностима за примену мера заштите.

Ради спречавања загађивања средине, неопходно је обезбедити исправност и редовно функционисање уређаја за заштиту животне средине свих корисника простора у складу са важећим законским обавезама.

За постојеће и планиране привредне садржаје из области унутрашње и спољне трговине, грађевинарства, пољопривредне производње и других области потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу за покретањем поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник Републике Србије", број 135/2004).

Између планираних радних комплекса и становања, дуж саобраћајница и паркинг-простора обезбедиће се зелене површине.

Садржаји радне зоне и депоније комуналног отпада, која се налази источно од радне зоне "Римски шанчеви" и државног пута II реда Р-120, раздвојени су широком зоном заштитног зеленила.

Ради спречавања настајања акцидентата, неопходно је благовремено предузимање свих потребних мера у свим аспектима коришћења простора.

У оквиру планираних намена потребно је обезбедити места за контејнере за комунални и специфични отпад, која ће бити доступна возилима комуналног предузећа.

У оквиру планираних делатности потребно је обезбедити праћење показатеља од утицаја на стање средине и контролу свих активности у оквиру појединих комплекса, односно просторних целина.

Ако се у току извођења грађевинских радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког и минеролошко-петрографског порекла, за које се претпоставља да има својство споменика природе, извођач радова је дужан да о томе, без одлагања, обавести Завод за заштиту природе Србије и предузме мере да се до доласка овлашћених лица природно добро не оштети или уништи и да се чува на месту и положају у коме је нађено.

### 3.7. Заштита градитељског наслеђа

С обзиром да у границама грађевинског рејона обухваћеног планом постоји више познатих археолошких налазишта, утврђује се обавеза инвеститора и извођача радова да пре било каквих грађевинских земљаних радова обавесте надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.8. Мере заштите од ратних дејстава

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

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

У повредиве тачке, у оквиру овог дела зоне, улази сва саобраћајна и остала инфраструктурна мрежа, а посебно инфраструктурни коридори. На основу урађене процене о заштити радника у ратним условима планира се изградња склонишних капацитета. У постојећим комплексима постоје изграђени склонишни капацитети.

Склонишни капацитети на новим комплексима планирају се за две трећине запослених најбројније смене у ратним условима, уз задовољење принципа лоцирања, односно удаљења од радног места до склоништа. Склоништа су основне намене, отпорности 200 kPa. За мање комплексе, где треба штитити мање од 50 особа, могу се градити и склоништа допунске заштите, обима заштите до 100 kPa натпритиска, уз сагласност надлежног органа за послове одбране.

Другу намену прилагодити основној намени.

### 3.9. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

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

Високе воде Дунава проузрокују поплаве, као и подизање подземних и процедурних вода.

Нови Сад се налази у сеизмичком подручју 8<sup>о</sup>МСС скале.

Ради заштите од пожара, овим планом утврђене су мере заштите од пожара. Мере се односе на планирану удаљеност између објеката (минимално две висине објекта) ради проходности саобраћајница после рушења објеката, а уједно и да саобраћајнице имају довољну ширину да би представљале противпожарну преграду. Према класификацији угрожености од пожара, ова радна зона је у првој зони. Угроженост од пожара зависи и од изграђености парцеле, материјала од кога је објект изграђен, начина складиштења и од присуства запаљивих и експлозивних материјала. Ради заштите од пожара, планирана је таква саобраћајна мрежа која ће омогућити приступ ватрогасним возилима до сваког објекта у складу са Правилником о техничким

нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објекта повећаног ризика од пожара ("Службени лист СРЈ", број 8/95).

Сви планирани садржаји морају бити пројектовани и реализовани у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС", број 37/88 и "Службени гласник РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005) и осталим важећим прописима и релевантним стандардима.

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

#### 4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ САДРЖАЈА

У наредној табели дати су нумерички показатељи планираних садржаја. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а исказано је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела: Нумерички показатељи планираних садржаја

БРУТО ПОВРШИНА	111,01 ha	100 %
ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ	29,78	26,82
Саобраћајнице	24,64	22,01
Железница	4,65	4,2
Трансформаторска станица	0,49	0,5
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	81,23	73,18
Постојећи комплекси	39,28	35,4
Планирано пословање (секунд. и терц.делатности)	24,88	22,4
Планирано пословање (терцијарне делатности)	7,25	6,58
Пословање са становањем	3,81	3,4
Заштитно зеленило	6,01	5,4

Јавне површине заступљене су са 26,82%, а остало грађевинско земљиште планирано је на 81,23 ha, односно 73,18% укупне површине. Око 90% осталог земљишта намењено је пословним садржајима, односно 68% укупне површине грађевинског рејона обухваћеног планом.

Пословању је намењено 75,22 ha. Постојећи комплекси заузимају 39,28 ha, а 35,94 ha је намењено новим пословним садржајима. Ако се на новим комплексима изгради само једна етажа, површина под новим објектима је 179.700 m<sup>2</sup>.

Знатна површина је у режиму инфраструктурних коридора и то 2,05 ha је дефинисано као заштитни пружни појас, а 7,8 ha је у функцији енергетског коридора.

## 5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

### 5.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом се утврђују регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација планираних саобраћајница најчешће су 15 m. Планирана регулација државног пута II реда Р-120 је 40 m, а регулација државног пута I реда М-22/1 ширине је 58 - 62 m.

Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500.

У односу на регулационе линије, планирају се грађевинске линије. За постојеће објекте који се задржавају, у случају реконструкције, задржавају се постојеће грађевинске линије. За планиране објекте утврђује се грађевинска линија и то на удаљености минимално 5 m од регулационе линије. У постојећим комплексима и у зони постојећих објеката грађевинску линију нових објеката утврдити у односу на постојеће објекте. У зони инфраструктурних коридора удаљеност грађевинске линије у односу на регулациону линију зависи од ширине коридора.

### 5.2. Правила изградње објеката по планираним наменама

#### 5.2.1. Општи услови

Планом се утврђују општи услови грађења за планиране садржаје. У зони инфраструктурних коридора није дозвољена изградња објеката високоградње. Могућа је реализација манипулативних или паркинг-површина. Постојећи објекти, реализовани у зони инфраструктурних коридора, могу се задржати искључиво уз сагла-

сност надлежног предузећа, у зависности од тога да ли је објекат реализован у коридору железнице, далековода, нафтовода или гасовода. Услов за реализацију садржаја у блоковима 6, 7, 8, 8а и 14 је претходно измештање далековода у регулацију саобраћајница.

#### Пословање

Објекти у приземном делу треба да буду на минималној удаљености 5 m од регулационе линије или дубље унутар комплекса. У спратним деловима могући су конзолни испусти ван утврђене грађевинске линије. У зони постојећих комплекса грађевинску линију ускладити са изграђеним објектима.

Дозвољена спратност објекта је приземље односно високо приземље или П+1 (максимално П+2). За административне објекте и за карактеристичне објекте (објекти са посебним конструктивним и обликовним захтевима због технолошких потреба) не условљава се спратност.

Максималан степен заузетости је 50%, а индекс изграђености треба да се креће у распону 0,5-1,5.

Објекте извести од чврстих материјала, обликовно их прилагодити функцији и конкретном локалитету.

Планиране пословне комплексе формирати тако да се репрезентативнији објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни, производни или помоћни објекти, у дубини комплекса.

Манипулативне и паркинг-површине обезбедити унутар комплекса, а заступљеност зелених површина на комплексу треба да се креће у распону 20-25%.

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

Све постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим уз поштовање основних урбанистичких параметара, односно утврђеног максималног степена заузетости и индекса изграђености.

#### Становање

За породичне стамбене објекте у зони "Шумице 3" дозвољена спратност је три етажe, односно П+1+Пк, а степен заузетости 40%. Постојеће објекте могуће је реконструисати, доградити или заменити новим.

Нови стамбени објекти се не планирају, али је могућа изградња нових стамбених објеката само уз улицу Јегричка и на парцелама бр. 101/7 и 101/8 КО Нови Сад IV.

#### 5.2.2. Посебни услови

С обзиром на то да је уређење комплекса "Агроводина" специфично, дају се посебни услови уређења и изградње објеката.

Сви постојећи објекти од чврстог материјала се задржавају, а могуће их је реконструисати или заменити новим, ако се за тим укаже потреба.

Постојеће објекте који се задржавају могуће је поделити по бродовима, односно конструктивним елементима, тако да један брод, са припадајућом површином до регулације, може да егзистира као засебан комплекс.

Обавезан услов за овакву поделу је формирање фронта уз регулацију улице.

Дозвољена је замена постојећих објеката новим, и у том случају примењују се општи услови изградње.

У делу комплекса који није изграђен дозвољена је изградња и примењују се општи услови изградње.

#### 5.3. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом се дефинишу елементи парцелације јавног и осталог грађевинског земљишта, уз максимално поштовање постојеће парцелације и уважавање постојећих пољских путева, стаза и пролаза.

На графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500, дати су елементи парцелације, односно препарцелације за јавно грађевинско земљиште.

За остало грађевинско земљиште утврђују се правила парцелације и то по утврђеним наменама, односно за постојеће комплексе, планиране пословне садржаје и за планирано пословање са становањем.

Парцелација у постојећим комплексима се по правилу задржава. Могућа је парцелација, у складу са променама на терену, или препарцелација, у случају потребе да се обједине парцеле на једном комплексу. У случају парцелације унутар постојећих комплекса, важе следећа правила:

- минимална величина парцеле 2.500 m<sup>2</sup>,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

Изузетак је изграђени део комплекса "Агроводина" где се утврђују следећа правила:

- минимална величина парцеле 4.000 m<sup>2</sup>,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

За јужни део комплекса, где су административни објекти, услови су следећи:

- минимална величина парцеле 1.500 m<sup>2</sup>,
- минимална ширина уличног фронта 25 m.

За све планиране пословне садржаје утврђују се правила парцелације јер нису познати будући корисници тих неизграђених површина. Парцела мора имати излаз на јавну површину и бити што правилнијег облика. Услови су следећи:

- минимална величина парцеле 2.000 m<sup>2</sup>,
- минимална ширина уличног фронта 20 m.

За простор намењен пословању са становањем у блоку 10 утврђују се следећа правила:

- минимална величина парцеле 500 m<sup>2</sup> (оптимално 1.000 m<sup>2</sup>),
- минимална ширина уличног фронта 20 m.

За породичне стамбене објекте унутар блока 10 услови су следећи:

- величина парцеле 260 – 500 m<sup>2</sup>,
- минимална ширина уличног фронта 10 m.

Дозвољено је одступање до 10% од претходно наведених правила.



#### **5.4. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона**

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стамбених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, ложа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта.

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

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

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

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

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

#### **5.5. Правила изградње саобраћајних површина**

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе

парцела. Положаји појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисани су посебним графичким приказима "Попречни профили улица" у Р 1:100, Р 1:200 и Р 1:300.

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

- у зонама породичног становања са пословањем, паркирање се решава у оквиру стамбених парцела - на парцели, изградњом гараже као посебног објекта, или у оквиру сутерена или приземља стамбено-пословног објекта;

- изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља стамбених и пословних објеката или у оквиру парцела као посебни објекти, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима;

- у зони секундарних и терцијарних делатности паркирање путничких аутомобила решава се уличним паркињима и у оквиру појединачних радних комплекса, у складу са нормативима за поједине врсте делатности;

- дуж основне и секундарне уличне мреже, приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима;

- дуж саобраћајница, којима се одвија јавни градски превоз (постојећи и планирани), планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97).

Тротоаре и паркинге градити од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, што је у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз и бицикличке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

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

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

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

## 5.6. План нивелације

Планирани простор је оивичен са северне стране пругом Нови Сад - Бечеј, са источне стране државним путем II реда Р-120, и са јужне стране међународним путем Е-75. Правцем север-југ простор пресеца државни пут I реда М-22/1.

Најнижа надморска висина простора је на коти 79,20 m, а највиша 83,50 m.

На државном путу II реда Р-120, преко пруге, планира се надвожњак са денивелисаним укрштањем и висинском разликом од минимално 6,50 m до доње конструкције саобраћајног објекта .

Максимални планирани успони на надвожњацима су 5%.

Нивелационо решење саобраћаја је урађено на основу постојећих података, што дозвољава одређена одступања од тога, али у оквиру планираних регулација, а нарочито при изради главних пројеката државних саобраћајница. У оквиру комплекса "Агровојводина" нивелационо решење је усклађено са нивелацијом постојећих саобраћајница. Остале планиране саобраћајнице уклопљене су у постојећи терен.

## 5.7. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

### 5.7.1. Прикључење на инсталације водовода и канализације

#### Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт;
- водомерни шахт извести на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

#### Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови за прикључење на канализациону мрежу су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;

- канализациони прикључак извести са гравитационим прикључењем;

- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање;

- септичку јаму, као прелазно решење, поставити минимално 3 m од границе суседне парцеле.

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

### 5.7.2. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

#### Пословни објекти и комплекси

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом, или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### Објекти породичног становања у намени пословање са становањем

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања вршиће се прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или, у специјалним случајевима, на другим местима.

### 5.7.3. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом вршиће се прикључењем на дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе станице и прикључењем на постојећу мрежу средњег притиска. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

### 5.7.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

## 6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетна је изградња објеката комуналне инфраструктуре и коловоза.

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>43.050.000</b>
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м <sup>2</sup>	8750	4.920	43.050.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>26.732.000</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 300 mm	м	1.200	10.250	12.300.000
2.2.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	1.000	9.020	9.020.000
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	1.200	4.510	5.412.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>135.500.000</b>
3.1.	Трафостаница 110/20 kV / kV	ком.	1	20.500.000	20.500.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 110 kV	м	4.600	25.000	115.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>205.282.000</b>

Процена средстава дата је за јули 2007. године.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са назначеним положајем простора обухваћеног планом .фотос
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... Р 1:2500
- 3.1. План намене површина ..... Р 1:2500
- 3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације ..... Р 1:2500
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела ..... Р 1:2500
5. План водне инфраструктуре ..... Р 1:2500
6. План енергетске инфраструктуре ..... Р 1:2500
7. План зеленила ..... Р 1:2500
8. Попречни профили улица Р 1:100; Р1:200, Р1:300.

План детаљне регулације радне зоне "Римски шанчеви" у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престају да важе План парцелације "Шумице 3" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/99 и 17/2003), Регулациони план складишта "СОСА-COLA" у радној зони на

Римским шанчевима у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 7/97 и 12/2003), План детаљне регулације комплекса "Бачкапут-Партнертранс" на Римским шанчевима у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", број 5/2005), Детаљни урбанистички план комплекса "Агрокооп" у радној зони на Римским шанчевима у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 12/95 и 12/2003), и План детаљне регулације инфраструктурног коридора ауто-пута Е-75 на административном подручју Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 9/2006) у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-920/2007-1  
12. септембар 2008. године  
НОВИ САД

Председник  
Александар Јовановић, с.р.

## 463

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА КУПУСИШТА У ФУТОГУ

### 1.0. УВОД

#### 1.1. Основ за израду плана

Планом детаљне регулације дела Купусишта у Футогу (у даљем тексту: план) обухваћена је површина од 47,42 ха која се налази у североисточном делу насеља,

тј. у делу стамбене потцелине Купусиште, и то између улица Руменачке, Здравка Челара, Првомајске, Тозе Марковића, Бранка Радичевића и продужетка Улице Наде Димић планираног за државни пут I реда М-7 Нови Сад-Бачка Паланка (обилазница). Према Генералном плану Футога ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 18/2003 и 26/2007), (у даљем тексту: Генерални план), овај део грађевинског рејона намењен је за:

- породично становање на преовлађујућем делу подручја;
- пословни простор са становањем уз улице Првомајску и Бранка Радичевића;
- централне функције, услужно занатство и производњу на постојећем производном комплексу уз Индустијску улицу;
- основну школу;
- дечију установу;
- саобраћајнице.

Према одредби члана 39. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) (у даљем тексту: Закон), план детаљне регулације доноси се за делове насеља, у складу са генералним планом, при чему се одређују: подела грађевинског рејона на јавно и остало грађевинско земљиште, нивелација, трасе, коридори и капацитети за инфраструктуру, намене површина које су претежно планиране у грађевинском рејону, подела на зоне или целине са истим правилима грађења и локације за јавне објекте. Одређују се границе јавног грађевинског земљишта, регулационе и грађевинске линије, те нивелационе коте улица и јавних површина. Процењује се капацитет планиране изградње и потребна средства за уређење саобраћајница и изградњу јавне комуналне инфраструктуре. Дефинишу се услови за прикључење нових објеката на мрежу јавне комуналне инфраструктуре и нумерички одређују урбанистички параметри заузетости и изграђености грађевинских парцела.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације дела Купусишта у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", број 15/2007).

## 1.2. Опис границе грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Футог унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 170 која је на пресеку осовина улица Наде Димић и Бранка Радичевића. Од ове тачке граница се пружа ка истоку осовином планиране саобраћајнице до пресека са осовином Руменачке улице, где се граница ломи, скреће ка југу поменутом осовином до осовинске тачке број 154, односно до пресека са осовином Улице Здравка Челара. На том месту се граница ломи, скреће ка западу осовином Улице Здравка Челара до осовинске тачке број 151, где се опет ломи и скреће ка северу осовином Првомајске улице до пресека са осовином Улице Тозе Марковића. У тој тачки граница се ломи, скреће ка западу осовином Улице Тозе Марковића преко осовинске тачке број 267 до пресека са осовином Улице Бранка Радичевића, односно до осовинске тачке број 166. Ту се граница ломи, скреће ка

северу осовином улице Бранка Радичевића и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 47,42 ха.

## 1.3. Оцена постојећег стања

Планом обухваћени грађевински рејон представља део стамбене зоне Купусиште, као подручје ширења становања на пољопривредно земљиште. Претежно дуж Улице Тозе Марковића и делимично дуж улица Здравка Челара и Бранка Радичевића, до сада је изграђено 60 стамбених објеката, преовлађујуће спратности П+Пк, са око 180 становника. Дуж јужне границе изграђени су коловози у улицама и део планиране инфраструктуре, као и у Индустијској улици до комплекса предузећа "Соко" и "Сатурн". Евидентирано је археолошко налазиште на делу подручја око раскрсница Индустијске улице са улицама Здравка Челара и Тозе Марковића.

Према Регулационом плану стамбене зоне "Купусиште" у Футогу ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 17/98 и 19/2003), који је представљао разраду Генералног урбанистичког плана насељеног места Футог из 1980. године, простор је претежно намењен становању, али настају потешкоће у изради урбанистичких пројеката парцелације на делу подручја између Првомајске, Руменачке и планираних продужетака улица Тозе Марковића и Наде Димић (обилазница). За тај простор је 1982. године урађен деобни нацрт, тј. "Основа за парцелацију, препарцелацију и план регулације просторних целина блокова I и IV" на основу Детаљног урбанистичког плана стамбене зоне у Футогу из 1978. године, а ради омогућавања уписа у земљишне књиге сваког корисника парцеле. Прилагођен је реализацији стамбених објеката организованим системом градње са модулним растером, али га власници земљишта нису прихватили, тако да измене у катастарском плану нису спроведене у земљишним књигама. Овим планом ће се ублажити проблеми у спровођењу правила регулације и парцелације.

## 2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

### 2.1. Генерална урбанистичка концепција

На основу Генералног плана, у североисточном делу грађевинског рејона Футога, односно у средишњем делу претежно неизграђене стамбене зоне Купусиште налази се постојећа ортогонална улична мрежа са југа, а прилагођава се постојећим решењима са запада и истока. Тако се до планираног државног пута I реда М-7, тј. обилазнице по траси продужетка Улице Наде Димић продужавају улице Бранка Радичевића, Индустијска, Првомајска и Руменачка. Управно на те правце, дуж Улице Бранка Радичевића, уклапа се планирана улична мрежа са дефинисаним правцима и ширинама регулација улица (Босанске, Саве Мркаља и Душана Кошутића) на западу, док се дуж Руменачке улице уклапа са дефинисаним правцима мреже на истоку (улице Душана Кошутића и још једне јужно од ње).

Постојећи радни комплекс (тренутно са објектима у власништву предузећа “Соко” и “Сатурн”, тј. бивши комплекс ДД “Звезда”) треба прилагодити мешовитој намени будућег центра, односно просторно се може задржати или делити на мање целине ради изградње објеката намењених централним функцијама, услужном занатству и производњи. Источно од њега планира се улица да би се омогућила парцелација за потребе изградње пословног простора са становањем на неизграђеном земљишту, а за такве потребе се намењују и делови уз Првوماјску улицу. Јужно од њега задржавају се локације планиране основне школе и дечије установе. Тако се три централна блока намењују претежно ванстамбеним садржајима, док се преосталих 15 блокова намењује породичном становању, са изузетком делова дуж улице Бранка Радичевића, на којима се омогућује већа изградња пословног простора уз становање.

Од комуналних садржаја, лоцирају се три трансформаторске станице 20/0,4 kV. Дефинишу се планиране регулације тих површина и улица различитих нивоа и опремљености, тако да им се ширине крећу од 3,5 до 4,5 m за постојеће колско-пешачке пролазе, преко ширине од 12 и 15 m за стамбене улице, те 20 m за сабирне улице, до 50 m ширине регулације планиране обилазнице.

## 2.2. Карактеристичне грађевинске целине са билансом површина и капацитетом планиране изградње

Подручје је подељено на 18 блокова у којима се, наменом површина, одређују карактеристичне грађевинске целине за које важе исти услови уређења и изградње. Према условима за формирање грађевинских парцела, планирају се капацитети изградње слободнопостојећих и двојних објеката, при чему је максимални капацитет изражен могућим положајем планираних објеката на графичком приказу “План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације” у Р 1:1000.

На осталом грађевинском земљишту утврђују се услови за:

- **постојеће породично становање** (постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја);
- **планирано породично становање** (нова изградња и попуњавање неизграђених подручја);
- **пословање са породичним становањем** (нова изградња и попуњавање неизграђених подручја);
- **централне функције, услужно занатство и производњу** (постепена реконструкција, могућа парцелација, промена производних технолошких решења и попуњавање неизграђених делова комплекса).

На јавном грађевинском земљишту, осим улица и трансформаторских станица, утврђују се услови за изградњу објеката:

- **дечије установе** (нова изградња; максимални индекс изграђености 0,5);
- **основне школе** (нова изградња; максимални индекс изграђености 0,45).

За подручје плана оријентационо се дају укупни капацитети:

- најмање 487 до највише 712 парцела, просечне величине од 690 до 470 m<sup>2</sup>;
- око 1.000 станова у породичном становању, просечне величине 150 m<sup>2</sup>, са помоћним објектима од 50 m<sup>2</sup>;
- око 3.000 становника на површини од 33,24 ha, која чини нето површину блокова намењену становању и пословању са становањем;
- око 200-250 запослених на комплексу централних функција (7.000-8.000 m<sup>2</sup> пословног простора), било са задржаном јединственом парцелом или подељеном на више грађевинских парцела;
- око 100 запослених у пословним просторима са становањем на 42 - 45 парцела;
- укупна бруто развијена грађевинска површина 120.600-169.600 m<sup>2</sup>.

Табела: Биланс планираних површина и капацитета у обухвату плана

Намена простора	Укупно (ha)	%	Планирани капацитет изградње (m <sup>2</sup> )
Постојеће породично становање (П+1+Пк)	4,10		12.600-16.400
Планирано породично становање (П+1+Пк)	26,44		76.400-117.000
<b>УКУПНО ПРЕТЕЖНО СТАНОВАЊЕ</b>	<b>30,54</b>	64	
Пословање са породичним становањем	2,71		8.400-9.000
Централне функције, услужно занатство и производња	2,36		15.000-19.000
<b>УКУПНО ПРЕТЕЖНО ПОСЛОВАЊЕ</b>	<b>5,07</b>	11	
Дечија установа	0,50		2.900
Основна школа	1,25		5.300
<b>УКУПНО ЈАВНЕ СЛУЖБЕ</b>	<b>1,75</b>	4	
КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ У БЛОКОВИМА	<b>0,01</b>	-	
<b>УКУПНО НЕТО ПОВРШИНЕ БЛОКОВА</b>	<b>37,37</b>	79	
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	<b>10,05</b>	21	
<b>УКУПНО У ГРАЂЕВИНСКОМ РЕЈОНУ</b>	<b>47,42</b>	100	<b>120.600-169.600</b>

### 2.3. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1366/9, 1366/10, 1367/15, 1367/16, 1367/17, 1367/18, 1368/9, 1368/10, 1369/10, 1369/11, 1370/14, 1370/16, 1370/17, 1370/18, 1371/9, 1372/16, 1372/17, 1377/9, 1378/3, 1379/15, 1380/8, 1380/16, 1380/17, 1381/5, 1381/14, 1381/27, 1382/9, 1382/20, 1382/28, 1382/29, 1382/30, 1383/5, 1383/13, 1383/24, 1383/25, 1383/26, 1383/29, 1384/1, 1384/2, 1384/13, 1384/14, 1384/27, 1385/1, 1385/2, 1385/10, 1385/18, 1386/5, 1386/16, 1387/5, 1387/19, 1388/11, 1389/3, 1389/12, 1389/26, 1390/1, 1390/16, 1390/17, 1390/27, 1390/28, 1391/1, 1391/2, 1391/13, 1391/30, 1391/39, 1391/40, 1392/1, 1392/9, 1393/1, 1393/10, 1394/9, 1408/2, 1409/1, 1409/2, 1409/25, 1410/1, 1411/12, 1412/1, 1412/2, 1412/32, 1413/1, 1413/12, 1414/1, 1415/1, 1415/12, 1416/1, 1417/2, 1418/1, 1419/1, 1420/6, 1420/12, 1421/8, 1421/16, 1422/6, 1422/10, 1423/6, 1423/11, 1424/12, 1424/19, 1425/10, 1426/8, 1426/11, 1427/8, 1427/11, 1428/6, 1428/13, 1429/8, 1429/15, 1430/6, 1430/13, 1431/6, 1431/12, 1432/8, 1432/19, 1433/6, 1433/12, 1434/8, 1434/18, 1435/8, 1435/13, 1436/9, 1436/20, 1437/6, 1437/10, 1438/6, 1438/12, 1439/6, 1439/11, 1440/6, 1440/16, 1441/6, 1441/11, 1663, 1685/1, 1685/9, 1691/1, 1702/4, 1703/3, 1704/2, 1705/5, 6722/7, 6822/1, 6822/2, 6822/3, 6822/4, 6822/5, 6822/6, 6822/8, 6822/9, 6822/10, 6822/11, 6822/12, 6822/13, 6822/14, 6822/15, 6822/16, 6822/18, 6822/19, 6822/20, 6822/21, 6822/22, 6822/23, 6822/24, 6822/25, 6822/26, 6822/27, 6822/28, 6822/29, 6822/30, 6822/31, 6822/32, 6822/36, 6822/37, 6823/2, 6823/3, 6823/4, 6823/5, 6823/6, 6823/7, 6823/8, 6837/1, 6837/2, 6837/3, 6837/4, 6837/5, 6837/6, 6837/7, 6837/8, 6837/9, 6837/10, 6837/11, 6837/12, 6837/13, 6837/14, 6837/15, 6837/16, 6837/17, 6837/19, 6837/20, 6837/21, 6837/22, 6837/23, 6837/24, 6837/25, 6838/2, 6838/3, 6838/4, 6838/5, 6838/6, 6838/7, 6838/8, 6838/9, 6838/10, 6838/11, 6838/13, 6838/14, 6838/15, 6838/16, 6838/17, 6838/18, 6838/19, 6839, 6840, 6844 и 6845, и делови парцела бр. 1091, 1365/1, 1365/2, 1365/8, 1365/13, 1366/1, 1366/2, 1367/1, 1368/1, 1368/11, 1369/1, 1369/3, 1370/19, 1371/11, 1371/13, 1372/1, 1372/3, 1372/18, 1373/1, 1373/8, 1373/15, 1374/11, 1374/12, 1375/1, 1375/7, 1376/1, 1376/12, 1376/15, 1380/1, 1380/7, 1380/15, 1381/1, 1381/11, 1381/12, 1381/26, 1382/1, 1382/8, 1382/16, 1382/19, 1382/27, 1383/1, 1383/4, 1383/12, 1383/23, 1384/3, 1384/6, 1384/11, 1384/12, 1384/26, 1385/3, 1385/9, 1385/17, 1386/1, 1386/4, 1386/12, 1386/15, 1387/1, 1387/4, 1387/6, 1387/18, 1388/1, 1388/3, 1388/10, 1389/1, 1389/2, 1389/4, 1389/11, 1389/18, 1389/25, 1390/2, 1390/18, 1390/40, 1391/3, 1391/4, 1391/9, 1391/12, 1391/14, 1391/15, 1391/16, 1391/29, 1391/31, 1391/37, 1391/38, 1392/2, 1392/8, 1392/10, 1392/16, 1393/2, 1393/5, 1393/9, 1393/11, 1393/17, 1394/1, 1394/2, 1394/5, 1394/8, 1394/10, 1394/16, 1395/1, 1395/2, 1395/7, 1395/11, 1395/20, 1396/1, 1396/8, 1396/13, 1397/1, 1397/2, 1397/5, 1397/6, 1397/15, 1397/26, 1397/32, 1397/37, 1398/1, 1398/2, 1398/10, 1398/15, 1399/1, 1399/7, 1399/12, 1400/1, 1400/2, 1400/5, 1400/6, 1401/1, 1401/2, 1401/6,

1401/7, 1401/8, 1401/22, 1402/1, 1402/5, 1402/6, 1402/7, 1403/1, 1403/2, 1403/5, 1403/6, 1403/7, 1404/1, 1404/2, 1404/3, 1404/4, 1404/8, 1404/20, 1404/21, 1404/22, 1404/29, 1404/30, 1404/36, 1404/37, 1405/1, 1405/2, 1405/4, 1405/5, 1405/13, 1405/18, 1406/1, 1406/5, 1407/1, 1408/1, 1409/8, 1409/17, 1409/39, 1410/11, 1411/11, 1412/33, 1413/11, 1413/22, 1414/13, 1416/11, 1416/18, 1417/1, 1417/12, 1418/20, 1419/2, 1419/11, 1419/13, 1419/14, 1425/7, 1633, 1634, 1635, 1636/3, 1637/3, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642/1, 1642/2, 1643/2, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651/1, 1651/2, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1664, 1665/1, 1666/1, 1666/2, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679/1, 1679/2, 1680, 1681, 1682, 1683/1, 1683/2, 1684/1, 1684/11, 1685/2, 1685/7, 1685/8, 1685/17, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691/6, 1691/11, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702/11, 1703/6, 1704/5, 1705/1, 1706, 1707, 1708, 1709/2, 1710/2, 1711, 1712, 1713/2, 1714, 1715, 1716/2, 1717, 1718, 1757/2, 6792, 6821, 6822/33, 6822/34, 6822/35, 6823/1, 6823/3, 6823/7, 6823/9, 6823/10, 6829, 6836 и 6838/1;

- пешачки пролази: целе парцеле бр. 1373/3, 1373/4, 1373/5, 1373/6, 1373/7, 1391/18, 1391/19, 1391/22, 1391/23 и 1391/26 и делови парцела бр.1372/5, 1372/6, 1372/9, 1372/10, 1372/13, 1372/14, 1373/1, 1373/2, 1391/9, 1391/14, 1391/15, 1391/37, 1391/38, 1405/19, 1405/20, 1405/21, 1405/22, 1405/23, 1405/24, 1411/2, 1411/3, 1411/4, 1411/5, 1411/6, 1411/7, 1411/8, 1411/9, 1411/10, 1434/13, 1434/14, 1434/15, 1434/16 и 1434/17;

- основна школа: делови парцела бр. 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660 и 1861;

- дечија установа: делови парцела бр. 1648, 1649, 1650, 1651/1 и 1651/2;

- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1400/1, 1400/3, 1661 и 1664.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1 : 1000, важи графички приказ.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичком приказу. Координате осовинских тачака и остали елементи неопходни за дефинисање регулационих линија и граница нових парцела дати су на наведеном графичком приказу.

Постојеће парцеле породичног становања се задржавају са неопходним изменама, где се, повећавајући капацитет простора, предвиђа спајање две парцеле или више делова катастарских парцела у једну грађевинску парцелу, и где се омогућава формирање грађевинских парцела за објекте изграђене без одобрења. У осталим блоковима неопходно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради формирања регулације улица. За планирано породично становање, пословање са становањем и централне функције, услужно занатство и производњу, на наведеном графичком приказу предложена је парцелација за максимални број слободностојећих и двојних објеката, од које су могућа одступања приликом израде урбанистичког пројекта

парцелације и препарцелације, придржавајући се услова датих за карактеристичне намене. Утврђују се следећа правила:

- новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела;

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

- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле имају превелику ширину или површину, те када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења, а предложена парцелација није обавезујућа.

## 2.4. Мреже инфраструктурних система

### 2.4.1. Саобраћај

Подручје обухваћено планом налази се на пољопривредном земљишту на коме, сем атарских путева, не постоји развијена путна мрежа са савременим коловозним застором. Изграђен је коловоз дуж јужне границе (у улицама Здравка Челара, Тозе Марковића и Првомајској) и делимично унутрашњости до постојећег радног комплекса (предузећа “Соко” и “Сатурн”), тако да је део коловоза дуж Индустријске улице повезан са улицом Здравка Челара и улицом Рада Кондића.

С обзиром да је подручје готово неизграђено, постоји могућност формирања ортогоналне уличне мреже која ће задовољити захтеве саобраћаја и рационалног коришћења земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Код дефинисања саобраћајне мреже, утврђени су следећи критеријуми на основу којих се дошло до предлога решења и то: могућности уклапања у постојеће (физичко) стање на терену; рационално коришћење грађевинског земљишта; функционално саобраћајно решење, уз могућност повезивања са окружењем у етапној реализацији планираних садржаја; стварање услова за потпуно комунално опремање.

Планиране (главне) саобраћајнице представљају: улица са источне стране, улица са западне стране и Индустријска улица која пролази кроз средишњи део комплекса, док је планирана улица која се протеже са северне стране подручја део планиране обилазнице око Ветерника и Футога, која би требало да повеже планирану саобраћајницу Нови Сад – Бачка Паланка са постојећим државним путем I реда М-7 на западној граници грађевинског рејона Футога.

Регулација највећег броја улица (ширине 20, 15 и 12 m) дефинисана је тако да је омогућена реализација објеката на постојећим парцелама, а тамо где су постојали услови, планирана је дуж постојећих атарских путева. На северној и западној страни комплекса предузећа “Соко” и “Сатурн” регулације су дефинисане тако да се омогући задржавање већине постојећих објеката. Предложена ширина регулација довољна је за изградњу потребне инфраструктуре.

Паркирање возила решаваће се у складу са намењеном простора, тако да ће се у деловима са породичним становањем вршити у оквиру грађевинске парцеле и изградњом гаража (као засебног објекта или у оквиру стамбеног). С обзиром да се планирају централни и пословни садржаји дуж основних саобраћајних праваца, планира се изградња паркинга у оквиру уличног профила и на појединачним парцелама, у складу са просторним могућностима, потребама и нормативима за поједине делатности.

### 2.4.2. Нивелација

Грађевински рејон обухваћен планом, налази се на надморској висини од 79,80 до 81,55 m. Највиши терен је на источном делу и пада према западу.

Планиране саобраћајнице у највећој мери прате постојећи терен. Уздужни падови су испод 1%, а најчешће око 0,20 %. Након детаљнијих снимања терена у оквиру пројектовања саобраћајница, могућа су одређена одступања, тако да нивелациони план представља основу за даљу разраду. Остало земљиште уредити након реализације саобраћајница. Планиране коте заштитног тротоара објеката више су за 0,20 m од нивелете саобраћајнице, односно треба их ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2 %.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- ката прелома нивелете осовине саобраћајница;
- нагиб нивелете.

### 2.4.3. Водна инфраструктура

**Снабдевање водом** биће решено преко планиране водоводне мреже.

Постојећи корисници простора, потребе за водом решавају преко бушених бунара. Секундарна водоводна мрежа изграђена је у улицама Тозе Марковића и Здравка Челара, профила је Ø 100 mm.

Планирана водоводна мрежа биће профила Ø 100 mm, изградиће се у свим новопланираним улицама, и својим капацитетом задовољиће потребе за водом планираних садржаја. Планирана мрежа повезаће се на постојећу и чиниће једну целину.

**Одвођење отпадних и атмосферских вода** биће решено преко планиране канализационе мреже сепаратног типа.

Отпадне воде постојећих корисника одводе се преко септичких јама и упијајућих бунара. Секундарна канализациона мрежа изграђена је у улицама уз јужну границу грађевинског рејона. Атмосферске воде оријентисане су на ниже делове терена, према северној граници овог простора и према отвореним каналима мелиоративног слива “Сукова бара”. Знатна количина атмосферских вода, с обзиром на постојећу намену простора, улије се или испари. У данашњим условима нема изражених проблема у одвођењу атмосферских вода.

Отпадне воде одводиће се преко затвореног канализационог система отпадних вода. Планирана мрежа биће профила Ø 250 mm, и својим капацитетом задовољиће потребе за одвођењем отпадних вода планира-

них садржаја. Као прелазно решење, док се не изгради планирана канализациона мрежа, отпадне воде одводиће се локално на парцели, у септичке јаме које морају бити водонепропусне.

Атмосферске воде ће се прихватати и евакуисати преко отворене каналске мреже уз саобраћајнице. Отворене уличне канале могуће је делимично или у потпуности зацевити уколико се то покаже оправданим. Условљено нивелацијом, атмосферске воде могуће је оријентисати према отвореним каналима мелиоративног слива "Сукова бара".

Положај постојећих и планираних мрежа дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:1000.

**Меродавни нивои подземних вода су:**

- максималан ниво подземних вода од 78,50 до 79,10 m н.в.,
- минималан ниво подземних вода од 74,80 до 76,00 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземних вода је север-југ, са смером пада према југу.

#### 2.4.4. Енергетска инфраструктура

**Снабдевање електричном енергијом** планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Футог". Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа до планираних дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4 kV, од којих ће се разводити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача. Тиме ће се обезбедити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити три нове дистрибутивне трансформаторске станице.

За планиране објекте пословних садржаја потребне трансформаторске станице градиће се на основу стварних потреба и на захтев инвеститора, у складу са електроенергетским условима.

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

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

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

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

#### 2.4.5. Телекомуникације

Подручје обухваћено планом биће комплетно прикључено на телекомуникациони систем. Да би се то омогућило, мора се у свим улицама изградити подземна мрежа цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система.

Капацитет телефонске централе у Футогу је довољно велики да омогући проширење телекомуникационе мреже до планираних објеката.

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

#### 2.5. Мрежа зеленила

Поставка вегетације треба да се базира на садржајима попречних профила улица. Дрвеће се може садити само у улицама у којима је размак између грађевинских линија минимално 12 m. У ужим улицама могу се подизати дрвореди само на сунчаној страни или користити шибље однеговано као високостаблашице. Нижа вегетација (шибље, живица, цвеће и сл.) може се садити по целој ширини травнате траке. У улицама које у профилима не садрже дрворед планира се поставка високог дрвећа уз ограду предбаште.

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

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

Концепт озелењавања школског дворишта и дечије установе треба да је једноставан, рационално расподељених намена, да омогућује лако одржавање, несметано кретање деце и одвијање наставе. Однос поплочаних површина (стазе, проширења, спортски терени и др.) је 50% од слободних површина школског дворишта, а 50% су травнате површине са ниским, средње високим и високом вегетацијом. Оквирни норматив је 10-15 m<sup>2</sup> зеленила по детету. При избору садног материјала приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу. Око целог комплекса школе и дечије установе обавезна је поставка зеленог заштитног појаса, сачињеног од листопадног и четинарског дрвећа различите спратности у густом склопу.

Простор намењен централним функцијама треба обогатити зеленилом, посебно у ободном делу и као зелени заштитни појас према околним наменама.

Део планираног становања са пословним простором дуж саобраћајница треба решити поставком декоративног дрвећа, жардинијера и пратећих елемената партерне архитектуре.

#### 2.6. Уређење слободних простора

Поред традиционалног декоративног озелењавања предбашта ограђених породичних парцела, уређење



слободних простора око пословних и јавних објеката треба обликовно и функционално ускладити са потребама приступа различитих корисника, паркирања возила, одлагања бицикала и мотора, прикупљања и одношења смећа, окупљања станара и игре деце, формирања летњих башта и обележавања потенцијално атрактивних локација. Због тога, општа правила за уређење слободних површина су:

- идејни пројекти објеката морају садржати ситуационе планове са решењима за наведено усклађивање објекта са околним просторима, у којима су геодетски снимци стања и предложена нивелациона решења значајни код фазне изградње објеката;

- приступ лицима са посебним потребама у простору неопходно је обезбедити у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник Републике Србије", број 18/97);

- озелењавање, поплочавање, осветљење, те избор и постављање урбаног мобилијара у уличним коридорима требало би да буде јединствено решено и истовремено реализовано за уличне сегменте између двеју раскрсница.

## 2.7. Заштита непокретних културних добара и амбијенталне целине

На овом подручју нема регистрованих објеката на списку претходне заштите и у регистру заштићених културних добара. Како је пронађен керамички материјал који оквирно датира из XVII и XVIII века, то су археолошки локалитети евидентирани као остаци насеобинских објеката у улици Здравка Челара испред бр. 102 и 166 и у Првомајској улици испред броја 64. У складу са одредбама Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", број 71/94), инвеститори радова су дужни да изврше претходно сондажно археолошко ископавање терена због могућности постојања археолошког налазишта и да обезбеде средства за систематско заштитно археолошко истраживање.

## 2.8. Заштита од ратних дејстава

У складу са Одлуком о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима (број 82-20/92 од 27.5.1992. године), насеље Футог је сврстано у II степен угрожености где се у зонама центра, привреде и у јавним објектима граде склоништа допунске заштите за натпритисак од 30 до 50 кРа, а само изузетно склоништа основне заштите за натпритисак до 100 кРа. У осталим деловима насеља граде се заклони.

У основној школи и дечијој установи обавезна је изградња двоенаменских склоништа допунске заштите, отпорности од 30 до 50 кРа (могу бити приземне или сутеренске просторије), за максимално 370 ученика и за 160 деце предшколске установе.

На комплексима намењеним централним функцијама, услужном занатству и производњи граде се двоена-

менска склоништа за 2/3 од броја запослених у највећој смени.

Склоништа су полуукопана уз услов да је kota пода склоништа минимум на 30 см изнад максималног нивоа подземних вода, или су надземна; сва су двоенаменска, при чему мирнодопска намена треба да буде у складу са функцијом објекта. Површина склоништа се рачуна са 1,2 м<sup>2</sup> по кориснику.

Локација заклона на просторима породичног становања је у дну парцеле за сваку парцелу посебно. Заклони могу бити полуукопани.

## 2.9. Заштита животне средине

Према постојећим утицајима и потенцијалним утицајима планираних делатности, у складу са захтеваним нормама квалитета које се морају задовољити, утврђују се услови за спречавање настајања свих видова угрожавања животне средине.

На парцелама породичног становања, на којима ће се реализовати делатности компатибилне са основном наменом, мора се задовољити потребна удаљеност од суседне парцеле или намене, обезбедити одвођење отпадних вода и складиштење сировина према санитарно-хигијенским захтевима.

На површинама намењеним пословном простору са становањем, те централним функцијама, услужном занатству и производњи, предузећа која се баве прометом грађевинског материјала обезбедиће уређење и одржавање комплекса на начин који неће изазивати повећани садржај аероседимента у ваздуху околине. Расути материјали морају се складиштити у затвореном простору. Сви будући корисници простора који се, у складу са планираном наменом, баве грађевинским и сличним радовима, свој рад морају обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животной средини ("Службени гласник РС", број 54/92). Основни услови за изградњу објеката, односно лоцирање делатности из терцијарног сектора зависе од специфичности делатности, величине простора за обављање делатности, техничке опремљености, режима рада и положаја суседних објеката. Сузбијање загађивања на простору плана односи се на правилно руковање сировинама, енергетским материјалом, готовим производима и отпадним материјалом.

На подручју обухваћеном планом свака зграда или група зграда треба да има сабирни пункт за смештање посуда – канти или контејнера за комунални отпад, који треба да задовољи захтеве хигијене и захтеве свих корисника јавних површина, као и површина са посебном наменом.

Места и број посуда за смеће, као и места за контејнере за сакупљање секундарних сировина (папира, стакла, пластике, метала и др.) утврдиће се на основу постојећих густина становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда. Простори треба да су обележени, приступачни за возила јавне хигијене, са подлогом од тврдог материјала и могућношћу чишћења и прања, а у зависности од осталих елемената уређења, потребно је прилагодити начин озелењавања положају сабиралишта, његовој величини и захтевима уређења слободних површина.

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

На простору комплекса школе обезбеђује се простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Дуж саобраћајница, паркинг-простора, у комплекси-ма школе и дечије установе, те на парцелама породичног становања обезбедиће се зелене површине у складу са основном наменом.

Заштитно зеленило формираће се уз обилазницу и инфраструктурне коридоре.

Ради сагледавања утицаја и промена који ће се испољити на овом простору као последица разних актив-

ности на услове живота, потребно је да се прате квантитативни и квалитативни показатељи стања средине и да се обезбеди контрола свих захвата и активности у оквиру појединих комплекса.

### 3.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Оквирни приказ планираних радова и потребних количина, као и појединачних и укупних средстава за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре, односно на уређивању јавног грађевинског земљишта у границама плана приказан је на табели.

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>423.971.250</b>
1.1.	Коловоз 2-СТВ	м <sup>2</sup>	71.500	5.010	358.215.000
1.2.	Тротоари са ивичњацима	м <sup>2</sup>	22.500	2.923	65.756.250
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>9.577.600</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 250	м	800	9.020	7.216.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	м	800	2.952	2.361.600
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>11.500.000</b>
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.500.000	3.500.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	м	1.000	8.000	8.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>445.048.850</b>

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 4.0. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 4.1. Постојеће и планирано породично становање

Правилима грађења утврђују се услови за формирање грађевинских парцела и изградњу претежно породичних објеката, којима се завршавају започете целине у блоковима бр. 6 и 18, а наставак такве изградње се планира у блоковима бр. 1-5, 7 и 11-17.

#### Услови за формирање грађевинских парцела су:

- минимална површина парцеле је 450 м<sup>2</sup> за слободностојеће објекте, а 540 м<sup>2</sup> (2х270 м<sup>2</sup>) за двојне објекте;

- минимална ширина уличног фронта је 15 м за слободностојеће објекте, а 16 м (2х8 м) за двојне објекте;

- за ванстамбене садржаје у зони породичног становања минимална површина парцеле је 500 м<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта је 20 м; максимална површина парцеле је 2.000 м<sup>2</sup>;

- у блоковима бр. 6, 7, 16 и 17 није дозвољено формирање грађевинских парцела којима би се приступ омогућио једино са колско-пешачких пролаза ширине 3,5-4,5 м, којима су ти блокови раздвојени;

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за изградњу наведених типова објеката, а могућа је парцелација и препарцелација постојећих катастарских парцела уколико се задовоље ти критеријуми; могуће одступање од површине парцеле или ширине уличног фронта је до 10%.

#### Општи услови за изградњу су:

- постепена замена објеката, њихова реконструкција, адаптација и санација, те попуњавање неизграђених, слободних подручја новим објектима врши се, зависно од врсте, типа и положаја, објектима чија је спратност

до П+1+Пк, уз заузетост парцеле спратним објектима до 30 %, и уз заузетост осталим приземним објектима до укупне максималне заузетости парцеле од 40%; максимална бруто развијена грађевинска површина на парцели износи 480 m<sup>2</sup>, тако да делови парцеле преко површине од 600 m<sup>2</sup> не улазе у обрачун заузетости и изграђености пошто се користе као слободне, неизграђене површине; на парцелама мање површине од 600 m<sup>2</sup> индекс изграђености је максимално 0,8;

- дозвољена је изградња једног стамбеног објекта на парцели, спратности до П+1+Пк и помоћних објеката спратности П; за радне активности дозвољена спратност објекта је ВП и П+1;

- максимално дозвољена висина спратног објекта је 12 m (од нивелете до племена); ката приземља код стамбене намене је до 1,20 m виша од нивелете, а код нестамбене намене приземља 0,20 m виша од нивелете тротоара;

- поред утврђене максималне спратности, објекти могу имати и подрум или сутерен, али уз примену посебних мера заштите од високих подземних вода;

- препоручује се примена косих кровова, уз могућност комбиновања са кровним терасама; нагиб кровних равни је максимално 30°; максимална висина надзетка поткровне етаже је 1,6 m;

- на једној грађевинској парцели може се градити само један стамбени објекат са највише четири стана; пословне просторије се могу градити у склопу стамбеног објекта или приземног анекса ради обављања делатности која не сме угрожавати удобност становања суседа; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не препоручују се у стамбеним зонама;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија (0 m, 3 m и 5 m), при чему је максимална удаљеност тих објеката 5 m од регулационе линије; предњи, слободни део парцеле уређује се као јединствен простор предбаште; спратни објекти постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 20 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти;

- по типу, главни објекти се граде као слободностојећи или двојни;

- слободностојећи тип објекта може се градити на минималној удаљености 4 m од суседног стамбеног објекта, а од границе суседне парцеле 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране, док је на делу бочног дворишта јужне оријентације ова удаљеност 4 m;

- двојни, односно тип објекта у прекинутом низу, који се са суседним додирује дуж заједничке бочне границе парцеле, може се градити на удаљености од суседног непослоњеног објекта минимално 4 m, а 2,5 m од границе према парцели са таквим објектом; у односу на

грађевинску линију суседног прислоњеног објекта, дозвољено је смицање за 2,5 m, а неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена при уклапању кровова;

- оставе, котларнице и друге помоћне просторије могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту, не реметећи коришћење суседног главног објекта; помоћни објекти за држање животиња могу се подизати у делу парцеле који се пружа више од 25 m од регулационе линије улице и у складу са Одлуком о условима за држање и заштиту домаћих животиња на територији Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 22/2006 и 9/2007);

- на парцелама је обавезна примена стандарда за паркирање возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи; за ванстамбене садржаје, услови паркирања на сопственој парцели одређују се зависно од намене, а најмање једно паркинг-место на 70 m<sup>2</sup> пословног простора.

#### 4.2. Пословање и породично становање

Наглашава се препознатљивост трговачког карактера и поспешује се мешање породичног становања са пословањем:

- дуж улице Бранка Радичевића (делови блокова бр. 1-5);

- дуж Првомајске улице у деловима блокова бр. 13-15, те у целом блоку број 10, који се формира трасирањем нове улице ширине 12 m уз источну границу постојећег радног комплекса.

Омогућава се парцелација и препарцелација земљишта, постепена замена, реконструкција и изградња нових пословних или породичних објеката.

##### Услови за формирање грађевинских парцела су:

- могуће је спајање, парцелација и препарцелација којом би се формирале грађевинске парцеле минималне ширине уличног фронта 20 m и дубине 25 m;

- минимална величина парцеле је 500 m<sup>2</sup>;

- могућа одступања од површине парцеле или ширине уличног фронта је до 10%.

##### Услови за изградњу су:

- постепена реконструкција и попуњавање неизграђених подручја врши се, зависно од врсте, типа и положаја, изградњом објеката чија је спратност до П+1+Пк, уз заузетост парцеле спратним објектима до 40 % и уз заузетост осталим приземним објектима до укупне максималне заузетости парцеле од 70 %, а максимални индекс изграђености је 1,5;

- на једној грађевинској парцели може се градити један стамбено-пословни објекат, или један стамбени и други пословни објекат;

- могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности које не угрожавају становање и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.;

- пословне просторије за занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или

друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину;

- пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле као приземни објекат, било слободностојећи, двојни или полуатријумски;

- код реконструкције објеката, доградње дворишних анекса, те изградње објеката полуатријумског типа условљава се таква организација простора чијим коришћењем се неће угрозити комфор и приватност становања и сигурност пословања на суседној парцели (нагиб кровних равни, прозори, вентилациони отвори, димњаци, смештај запаљивог материјала и томе слично);

- тип полуатријумског објекта се гради под условом да делови објекта удаљени 25 m и више од регулационе линије улице буду приземни (максимално ВП), а сви остали услови су као за тип породичног објекта у прекинуту низу;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија (0 и 3 m), при чему је максимална удаљеност објеката 5 m од регулационе линије, а незнатно се повећава прилагођавајући се засеченим оштрим угловима регулације улица; предњи, слободни део парцеле уређује се као јединствен простор предбаште или сличан отворен, атрактиван простор у функцији пословања; спратни објекти постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 25 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти;

- паркирање и гаражирање возила обезбеђује се на парцелама по нормативу једно паркинг-место на један стан и на 70 m<sup>2</sup> изграђеног пословног простора, односно број паркинг-места се утврђује зависно од делатности која се реализује;

- остали услови су као за зоне породичног становања.

#### **4.3. Централне функције, услужно занатство и производња**

У блоку број 9 постојећи радни комплекс (садашња предузећа за производњу, транспорт, спољни и унутрашњи промет "Соко" и за производњу пластике и метала "Сатурн") може се задржати (његове границе делимично се мењају због регулације јавних површина на раскрсницама Индустијске улице са планираним улицама на северу и југу) и, у складу са Генералним планом, постепено га треба прилагодити мешовитој намени будућег центра. Наиме, уз максималну употребу зеленила, естетских и еколошких мера требало би омогућити замену секундарних делатности оним терцијарним делатностима које не угрожавају животну средину, при чему се очекују претежно комерцијални, сервисни и услужни садржаји. Препоручује се да привредне активности бу-

ду из области текстилне, графичке и електроиндустрије у виду услужног занатства.

Зависно од динамике опоравка и развоја постојећих привредних капацитета, очекује се пораст запослености до око 200-250 радника, који би се остварио већим коришћењем већ изграђених капацитета, а мање изградњом нових на слободним просторима.

#### **Услови за формирање грађевинских парцела су:**

- обавезно је издвајање јавног грађевинског земљишта ради ширења регулација улица;

- уз задржавање постојећих објеката, могуће је формирати до пет парцела, а уз фазно рушење тих објеката могуће је формирати и више парцела, при чему је минимална ширина уличног фронта 20 m и површина 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Услови за изградњу и реконструкцију објеката су:**

- с обзиром на евидентиране, на комплексу изграђене објекте без одобрења, условљава се изградња нових објеката преиспитивањем садржаја постојећих објеката, обима могуће реконструкције, уз утврђивање мера заштите за оне објекте за чију изградњу је потребна израда процене утицаја на животну средину;

- могу да се реализују све терцијарне делатности у виду производње, трговине, услуге и занатства, са највише једним станом за домара на парцели; реконструкција се односи на прилагођавање намени, тако да се доградњом, надоградњом, рушењем или новом изградњом претвори део или цео производни простор у услужни;

- пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске, аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) могу се градити под условом да се у објекту апсорбују штетна дејства по околину и задовоље санитарне и противпожарне услове;

- планирана спратност објеката је од ВП до П+2 са равним или косим кровом без надзитета, са или без подрума или сутерена, уз заузетост до 40 % и уз максимални индекс изграђености 0,8;

- главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинске линије утврђене на графичким приказима као минимална удаљеност од регулационих линија, а остали пратећи објекти се постављају на слободном простору парцеле;

- сви објекти се граде на минималној удаљености 4 m од суседног објекта, од границе суседне парцеле 1,5 m, а обавезан је колски пролаз на парцелу, ширине 4 m.

#### **4.4. Дечија установа**

Према условима Генералног плана, у блоку број 8, на комплексу површине 0,5 ha могуће је обезбедити следећи капацитет:

- смештај за 83 детета јасленог узраста од 1 до 3 године (уз норматив од 6,5 m<sup>2</sup> површине објекта и 15 m<sup>2</sup> површине комплекса по кориснику, са обухватом од 50% деце тог узраста), што изискује 540 m<sup>2</sup> затворене површине објекта и 0,12 ha површине комплекса;

- смештај за 150 деце узраста од 4 до 6 година ( уз норматив од 8 м<sup>2</sup> површине објекта и 25 м<sup>2</sup> комплекса по кориснику, са обухватом од 100% деце тог узраста), што изискује 1.200 м<sup>2</sup> затвореног простора у објекту и 0,38 ha површине комплекса.

#### Услови за изградњу су:

- могућа је изградња објекта до максималне спратности П+1;

- заузетост парцеле је до 20% спратним деловима, преосталим високоприземним деловима до укупне максималне заузетости парцеле од 25 %, а максимални индекс изграђености је 0,4;

- с обзиром да се препоручује да простор за дневни боравак деце и дечија игралишта буду оријентисани према југу и истоку, на графичком приказу "План наме-не површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су зона изградње објекта (дефинисана грађевинским линијама) и могући положај објекта унутар ње;

- минимално 30% парцеле се мора озеленити;

- ограде комплекса су прозирне и озелењене;

- посебне предшколске установе - забавишта за старосну групу од 6 до 7 година за обавезну припрему за основну школу, могу се лоцирати и у приземљима породичних зграда или у основној школи;

- приватни вртићи и јаслице могу се отворати у породичним кућама које имају довољну површину дворишта за игру деце и задовољавају наведене нормативе.

#### 4.5. Основна школа

С обзиром на потребе исказане у Генералном плану, а према важећим нормативима (7,5-8 м<sup>2</sup> објекта и 25 м<sup>2</sup> комплекса по ученику), за 800 ученика потребно је у блоку број 8 изградити нови објекат основне школе са 24 учионице и физкултурном салом. Укупно је потребно 5.300 м<sup>2</sup> корисног школског простора (брutto око 6.400 м<sup>2</sup>) на комплексу површине 2 ha, што није могуће обезбедити, тако да се планира рад у две смене на комплексу површине 1,25 ha.

#### Услови за изградњу су:

- спратност обавезно слободностојећег објекта је од ВП до П+2; заузетост парцеле је до 15% спратним деловима, до 25 % преосталим високоприземним деловима, а максимални индекс изграђености је 0,50;

- како је потребно да је оријентација учионица према југу и истоку, на графичком приказу "План наме-не површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:1000 дати су зона изградње објекта (дефинисана грађевинским линијама) и могући положај објекта унутар ње;

- озелењавање комплекса основне школе је минимално 20% површине;

- ограде комплекса су прозачне, металне и паралелно озелењене;

- спортски терени су оријентисани правцем дуже стране север-југ.

#### 5.0. ПОСЕБНА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Посебна правила грађења утврђују се ради легализације бесправно изграђених стамбених, помоћних и

других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката;

- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе;

- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена наме-не и сл.), која се односе на: план парцелације, проценат заузетости парцеле, планирану спратност објекта и наме-ну. Такође, утврђују се услови за легализацију објеката којима је издато привремено одобрење за изградњу.

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом утврђене, прихватиће се постојећа парцелација, тј. фактичко стање на терену, осим ако би се тиме угрозили јавне градске функције (изградња саобраћајне и комуналне инфраструктуре, објеката јавне наме-не и сл.).

Када заузетост парцеле прелази планом дозвољени проценат, прихватиће се одступање до 50% у односу на планирани проценат, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и других јавних градских функција.

Изузев у зонама породичног становања, одступање од спратности објекта прихватиће се за једну етажу у односу на планирану спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима када се по наме-ни и архитектури могу уклопити у суседни простор.

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

#### 6. ОПШТА ПРАВИЛА ЗА ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА

Општа правила за обликовање објеката су:

- нагиб кровова и боју њиховог покривача треба ускладити са зидним масама фасаде објекта; правце пружања кровова ускладити са суседним прислоњеним објектом;

- кровне баце не могу прећи грађевинску линију основног габарита објекта; њихова укупна дужина не сме прећи 30% дужине фасаде, а њихова висина и положај може обезбедити осветљење највише једној корисној етажи; баце морају бити сведених, ненаметљивих облика, пропорцијски усклађених са фасадом и укупним волуменом објекта;

- ускладити висине карактеристичних делова фасаде објеката са ширином фронта парцеле, односно ком-

поновати претежно хоризонтално пружање маса са вертикалним акцентима; препусти спратова не смеју прелазити регулациону линију;

- за обраду фасада употребити максимално три врсте материјала; малтерисане фасаде су обавезно у светлим тоновима, а акценти могу бити тамнији; камен се може користити само за соклу зграде, висине до 60 см;

- у складу са поднебљем, ради озелењавања у летњем периоду и затварања у зимском, потребно је тремове и продужетке приземља пословних простора, те отворе на лођама и просторе под кровним терасама пројектовати са могућношћу накнадног застакљивања, односно наткривања материјалима који пропуштају светло;

- ограде могу бити зидане до 0,6 m висине, а до 1,5 m прозирне према улици; између парцела могу се подизати пуне ограде до висине око 2 m; препоручује се симболично раздвајање стамбеног дела парцеле од дела парцеле намењеног пословном простору, уколико се таква гради;

- објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са амбијенталним карактеристикама окружења у савременој интерпретацији уз коришћење трајних материјала; у том смислу, препоручује се непретенциозна архитектура јасног, смиреног израза и једноставних геометријских форми које у вештом компоновању стварају примерен градитељски исказ.

## 7.0. ОПРЕМАЊЕ ПРОСТОРА ИНФРАСТРУКТУРОМ

### 7.1. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

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

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина неопходно је применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97). У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг - места за управно паркирање возила инвалида у складу са стандардом ЈУС У.А9.204.

Тротоаре и паркинге за путничке аутомобиле изграђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има и практичну сврху при изградњи и реконструкцији комуналних водова (инсталација). Коловоз завршно обрађивати асфалтним застором.

Најмања планирана ширина коловоза је 5 m. Уже су само постојеће колско-пешачке саобраћајнице између блокова бр. 6 и 7, те блокова бр. 16 и 17. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. Тротоари су минималне ширине 1,5 m, док бициклистичке стазе морају бити ширине 2 m.

Ширина паркинг-простора за управно паркирање путничких аутомобила износи 2,3 m, а дужина од 4,6 до 5 m. Ширина паркинг-простора за подужно паркирање путничких аутомобила износи 2 m, а дужина 5,5 m. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг-места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

### 7.2. Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се поставити водомер у одговарајући шахт.

Водомерни шахт изградити на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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

### 7.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт предвидети на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је уколико се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

### 7.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. При-

кључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције “Нови Сад”.

### 7.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП “Нови Сад-Гас”.

### 7.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу, преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

### 7.7. Услови за озелењавање површина

Парцеле породичног становања потребно је озеленити уз саму ограду високим зеленилом и шибљем како би се изоловале од околних садржаја, поготово дуж контакта дворишног дела са јавном површином.

Паркинг-просторе покрити крошњама високог листопадног дрвећа на растојању садница 10 m (иза сваког четвртог паркинг-места оставити простор за дрво). За ове површине потребне су сталне мере неге и одржавање вегетације.

Просторе намењене пословању потребно је озеленити да би се одвајали од суседних несродних садржаја или да би се истакла атрактивност простора. Посебно су погодне озелењене терасе уз поткровне етажне.

Услови за хортикултурно уређење слободних површина у оквиру комплекса школе и дечије установе намећу декоративна парковска решења. Комплекси треба да садрже довољно слободног простора и зеленила да би задовољили оптималне нормативе и да би се у њима уредила места за игру, одмор и окупљање деце.

При сађењу зеленила на јавном грађевинском земљишту, потребно је урадити биолошку основу и одабир врста погодних за одређени локалитет.

Саобраћајнице треба да садрже дрвореде у својим профилима, који ће повезивати све категорије зеленила и шуме приобаља. За овакав начин озелењавања потребно је користити квалитетне дрворедне саднице старости најмање осам година. Дрвеће треба садити на растојању од 8 до 10 m, алејна стабла на размаку од 6 до 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10 m. Приликом садње дрвећа у дрворедици, прво дрво од раскрснице треба садити на удаљености од 10 до 15 m. Све саобраћајнице ширине 20 m, као и планирана обилазница ширине 50 m треба да садрже обостране и двоструке дрвореде у својим профилима.

## 8.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Уређевање дела Купусишта и изградња свих објеката, реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене објеката или дела објеката, као и промена намене грађевинског земљишта вршиће се на основу извода из плана.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта може се вршити само у циљу привођења земљишта планираној намени.

Израда урбанистичких пројеката препоручује се за изградњу и уређење нових комплекса јавних служби и централних функција.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана Футога са означеним предметним простором ..... А3
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом ..... P = 1 : 1000
3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације ..... P = 1 : 1000
4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела.... P = 1 : 1000
5. План водне инфраструктуре ..... P = 1 : 1000
6. План енергетске инфраструктуре ..... P = 1 : 1000
7. План зеленила ..... P = 1 : 1000
8. Попречни профили улица.....P = 1 : 100.

План детаљне регулације дела Купусишта у Футогу израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу “Урбанизам” Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план стамбене зоне “Купусиште” у Футогу (“Службени лист Града Новог Сада”, бр. 17/98 и 19/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-305/2007-I  
12. септембар 2008. године  
НОВИ САД

Председник  
Александар Јовановић, с.р.

**464**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002) Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРЕРАДОВИЋЕВЕ И МАЖУРАНИЋЕВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ**

### **1. УВОД**

План детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину (у даљем тексту: план) обухвата простор који је Генералним планом града Новог Сада до 2021. године – прецишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 39/2006) (у даљем тексту: Генерални план) намењен за општеградски центар и општестамбене зоне. Општеградски центар се планира уз Прерадовићеву улицу, док је преостали део простора намењен за општестамбене зоне.

Планом се утврђују правила уређења и правила грађења у складу са основном наменом простора, мрежа саобраћајница и инфраструктуре, техничка и нивелациона решења, правила регулације и парцелације, издваја се јавно грађевинско земљиште од осталог грађевинског земљишта, и даје се средњорочни програм уређивања јавног грађевинског земљишта.

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

#### **1.1. Правни основ за израду плана**

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2007) чији саставни део је Програм за израду плана детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину.

Основ за израду плана је Генерални план који је утврдио смернице и критеријуме за уређење просторних целина и зона.

#### **1.2. Положај, место и карактеристике простора који је обухваћен планом**

Простор који је обухваћен планом, налази се између улица: Прерадовићеве, Дунавске дивизије, Мажуранићеве, Нове улице и Улице Рачког, и има бруто површину 23,48 ha. Простор је подељен на 11 блокова различите структуре, који су оивичени постојећом мрежом саобраћајница. Простор припада централном делу Петроварадина, а карактерише га добар положај у односу на саобраћајну мрежу града и непосредна близина Петроварадинске тврђаве.

Генералним плановима који су се радили у другој половини XX века, утврђена је основна намена овог простора и систем примарних саобраћајница и комуналне инфраструктуре, а у складу са њима, рађено је и неколико планова детаљне разраде, у оквиру којих су се разрађивали и поједини сегменти простора. Детаљнија разрада за овај простор у целини, није рађена.

Урбана обнова, која је важећим регулационим планом блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/97 и 17/2003) подразумевала промену намене уз део Прерадовићеве улице (кућни бројеви од 52 до 68), северозападно од Улице Марка Орешковића, и изградњу вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+М до П+3+М, није реализована. На парцелама, уз Прерадовићеву улицу, је простор, поред намене становања, ангажован и за радне активности (пословне, услужне и трговинске делатности), а поред већине приземних објеката, евидентирано је неколико нових објеката, спратности П+1+ПК.

Простор који је обухваћен планом је просторна целина која обухвата изграђене и формиране просторе, организоване на принципима блокова различитих облика, са преовлађујућом наменом породичног становања. Типологија објеката се разликује по томе што су на неким парцелама објекти породичног становања грађени у низу, док је за већину карактеристична изградња слободностојећих објеката на парцелама. Уз Прерадовићеву улицу, овај простор је изграђен полуатријумским објектима у низу, на регулационој линији, са капијама и улазима у унутрашњост дворишта.

Од ванстамбених садржаја на овом простору издвајају се: Основна школа (објекат подручне школе "Јован Дучић"), станица СУП-а, објекат аутоматске телефонске централе на углу улица Далибора Францистија и Божицара Аџије, комплекс здравствене установе и пословни комплекс "Навиг" уз Прерадовићеву улицу.

#### **2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ**

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Петроварадин, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је осовинска тачка број 1457, на пресеку осовина улица Дунавске дивизије и Прерадовићеве. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину Улице Дунавске дивизије до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 923 и 2864/1(насип), затим скреће у правцу југоистока претходно описаним правцем до југоисточне регулације Улице Дунавске дивизије. Идући у правцу југа и југозапада граница се поклапа са источном и југоисточном регулацијом поменуте улице до тремеђе парцела бр. 2974/1, 2976 и 1956/1. Даље, граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцеле број 2976, затим западну регулацију Мажуранићеве улице до тачке на пресеку са осовином планиране саобраћајнице. Од ове тачке граница скреће у правцу североистока, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са осовином Улице Рачког, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину Улице Рачког и осовину Прерадовићеве улице, скреће у правцу југозапада осовином Улице Марка Орешковића, у правцу северозапада прати осовину Качићеве улице до пресека са продуженим правцем јужне границе пар-



целе број 1323/1. Од ове тачке граница скреће у правцу истока, прати јужну границу парцеле број 1323/1, јужну границу Улице Вере Радишић, јужну границу парцела бр. 1325/1, 1325/2, и продуженим правцем јужне границе парцеле број 1325/2 долази до осовине Улице Јоже Влаховића. Затим у правцу северозапада прати осовину Улице Јоже Влаховића и поклапа се са њом до продуженог правца северне фасаде објекта, кућни број 30. Затим се ломи ка истоку поклапајући се са северном фасадом објекта, кућни број 30. У том правцу пресеца Прерадовићеву улицу, скреће ка северозападу пратећи њену осовину и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 23,48 ха.

### 3. ПЛАН ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

План просторне организације заснива се на елементима дефинисаним Генералним планом.

Постојећа саобраћајна мрежа улица се задржава, с тим да се део Улице Фрање Малина трансформише у пешачку комуникацију, а уз северну границу плана се уводи нова саобраћајница.

План просторне организације је израђен на основу анализе свих елемената постојећег стања, анализе елемената из важећих планова, у оквиру којих су се разрађивали поједини сегменти простора који је обухваћен планом, затим могућности и потенцијала простора у односу на нове трендове и потребе.

Примарни елемент морфолошке структуре овог простора је урбана породична кућа, те је у дефинисању њеног концепта и правила уређења и грађења основа унапређења обухваћеног простора, али и интеграција наслеђеног амбијента у савремене токове живота.

Основни циљ израде плана је да се већи део простора задржи као породично становање, да се преиспита намена површина уз Прерадовићеву улицу, као и расподела простора ванстамбених намена.

#### 3.1. Подела простора на потцелине

Простор који је обухваћен планом подељен је на 11 грађевинских целина – блокова, различитих структура и потенцијала.

Преовлађујућа намена, породично становање у оквиру сопствене парцеле, заступљена је у блоковима 2 до 11, као:

- постојеће породично становање у свим наведеним блоковима, на површинама где су изграђени објекти присутни у већој мери, и где се планира постепена реконструкција до спратности П+1+Пк;
- планирано породично становање у објектима типа урбана вила до спратности П+1+Пк, на неизграђеним површинама, у блоку 10.

У деловима блокова 6 и 10, заступљено је породично становање у објектима полуатријумског типа уз Прерадовићеву улицу, у којима се постепеном реконструкцијом планира изградња породичних и вишепородичних објеката (више од четири стана на парцели), спратности П+1+Пк, исте типологије, са комерцијално – услужним делатностима уз Прерадовићеву улицу, као и могућно-

шћу обављања пословних делатности, које не угрожавају становање, у оквиру парцеле.

У делу блока 10, на углу Прерадовићеве улице и Улице Божидара Аџије, заступљено је вишепородично становање, спратности део П+2+Пк и део П+1+Пк.

У блоку 1, задржава се објекат станице СУП-а, док се преостали простор планира за заједничку блоковску површину и регулацију саобраћајнице.

У блоку 2, задржава се објекат Дома здравља, уз проширење комплекса на суседне парцеле, као што је приказано на графичким приказима. На углу улица Дунавске дивизије и Јоже Влаховића, простор се планира за намене културе или образовања уз пословне, трговинске и услужне, као пратеће делатности.

У блоку 7, задржава се објекат аутоматске телефонске централе на углу улица Далибора Францистија и Божидара Аџије.

У блоку 10 се, поред намене постојећег и планираног породичног становања у објектима типа урбана вила, као и породичног и вишепородичног становања у објектима полуатријумског типа уз Прерадовићеву улицу, планира проширење простора за основну школу. Проширење се планира на слободне површине северозападно од постојећег објекта, на постојеће парцеле породичног становања уз Улицу Фрање Малина (блок 10) и југоисточно од Улице Фрање Малина, на парцеле које у највећем делу припадају пословном комплексу "НА-ВИП" Петроварадин (блок 11).

#### 3.2. Јавно и остало грађевинско земљиште

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле бр. 1249/1, 1251/1, 1253, 1256/1, 1258/1, 1260/1, 1309, 1311, 1313, 1319/1, 1322/2, 1324/1, 1760/2, 1760/3, 1793, 1854, 1855/1, 2231, 2247, 2976, 2977/2, 2979, 2986, и делови парцела бр. 1221, 1222, 1223, 1224, 1262, 1320, 1796, 1805, 1809, 1811, 2222, 2223, 2224, 2228, 2229/2, 2230/1, 2230/2, 2232, 2248, 2249, 2250/1, 2864/4, 2938/1, 2942, 2974/2, 2977/1, 2978/2, 2980, 2992, 2998/1;
- заједничка блоковска површина: делови парцела бр. 1221, 1222, 1223, 1224, 2864/4;
- комплекс здравствене установе: целе парцеле бр. 1232, 1235, 1236, и делови парцела бр. 1264, 1266/1;
- комплекс основне школе: целе парцеле бр. 1815, 1817, 1820, 1825/1, 1825/2, 2229/1, 2231, 2244, 2245, 2246, и делови парцела бр. 1813, 1826, 1829, 1832, 2229/2, 2232, 2234, 2236, 2239;
- станица СУП-а: део парцеле број 2864/4;
- аутоматска телефонска централа: целе парцеле бр. 1795/1, 1795/2;
- трансформаторске станице: делови парцела бр. 1262, 1303, 1761, 1762/1, 1832, 2864/4, 2977/1.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:1000, важи графички приказ.

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

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Промене су настале, углавном услед промене регулације улице. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

### 3.3. Мрежа инфраструктуре

#### 3.3.1. Саобраћај

Простор обухваћен планом ограничен је улицама: Дунавске дивизије, Прерадовићевом, планираним продужетком Улице Динка Шимуновића, које су делови планиране основне саобраћајне мреже града, и Мажуранићевом улицом, која је део секундарне уличне мреже. Прерадовићева улица је део државног пута првог реда (М – 22/1) Суботица – Нови Сад – Београд и дуж ње се одвија интензиван транзитни, теретни и локални саобраћај. Улица Дунавске дивизије повезује Петроварадин са Сремском Каменицом, а продужетак Улице Динка Шимуновића је планирана веза Петроварадина са Мишелуком. Генералним планом планира се саобраћајница од раскрснице улица Прерадовићеве и Дунавске дивизије, трасом бивше железничке пруге, кроз железнички тунел испод Петроварадинске тврђаве и планираним мостом преко Дунава ка Булевару цара Лазара, чиме се растерећује подграђе Петроварадинске тврђаве од саобраћаја. Ова раскрсница се планира као кружна. Улице унутар планираног простора су стамбене, њихови профили се задржавају, а планира се и реализација нове стамбене улице у блоку 10.

Паркирање се планира у складу са планираним садржајима и просторним могућностима, поред постојећих гаража. Улични паркинг се планира у Улици Јоже Влаховића и у новопланираној улици у блоку 10. Паркирање у осталим деловима простора се реализује у оквиру парцеле, паркинзима и гаражама.

Дуж Прерадовићеве улице се одвија јавни градски и приградски саобраћај, тако да је овај простор добро опслужен овим видом саобраћаја. Дуж свих улица планирају се одговарајуће пешачке стазе.

#### 3.3.2. Хидротехника

##### Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојећег водоводног система Града Новог Сада, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Примарна мрежа изграђена је у Прерадовићевој улици, профила  $\varnothing$  200 mm, и на њу је повезана секундарна мрежа из околних улица.

У Улици Дунавске дивизије постоји примарна мрежа, односно доводник воде за резервоар Транцамент, профила  $\varnothing$  450 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у свим постојећим улицама, профила  $\varnothing$  100 mm, и задовољава потребе за водом постојећих корисника.

Планира се реконструкција постојеће мреже у Мажуранићевој улици, као и у делу Прерадовићеве улице. Планирани цевовод биће профила  $\varnothing$  100 mm.

У делу Качићеве улице планира се изградња секундарног водовода профила  $\varnothing$  100 mm.

У делу Улице Дунавске дивизије планира се изградња секундарног водовода профила  $\varnothing$  100 mm, односно измештање постојећег водовода са осталог грађевинског земљишта на јавно грађевинско земљиште у оквиру планиране регулације улице.

Постојећа мрежа, заједно са планираном, омогућиће несметано снабдевање водом свих планираних садржаја.

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

##### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко постојећег канализационог система Петроварадина заједничког типа, са планираним проширењем и реконструкцијом дотрајалих деоница.

Укупно прикупљене воде оријентисане су на колектор у Улици Јураја Крижанића, попречног профила 200/150 cm.

Примарна мрежа изграђена је у делу Прерадовићеве улице, профила  $\varnothing$  500 mm, као и у пролазу између улица Качићеве и Прерадовићеве, профила  $\varnothing$  700 mm и  $\varnothing$  800 mm.

Секундарна мрежа изграђена је у свим осталим улицама и углавном је профила  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm.

Планира се реконструкција постојеће канализације у Качићевој улици. Планирани профили су  $\varnothing$  400 mm и  $\varnothing$  500 mm.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже профила  $\varnothing$  250 mm и  $\varnothing$  300 mm у новопланираним улицама.

Планирана канализациона мрежа, заједно са постојећом, омогућиће несметано одвођење отпадних и атмосферских вода.

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

##### Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су:

- максимални ниво подземних вода од 77,30 до 79,20 m н.в.,
- минимални ниво подземних вода од 73,90 до 75,10 m н.в.

Правац пада водног огледала просечног нивоа подземне воде је југозапад-североисток, са смером пада према североистоку.

### 3.3.3. Енергетика

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом биће из јединственог електроенергетског система. Због потпуног преласка на двостепени систем трансформације извршиће се реконструкција ТС “Петроварадин” која ће постати разводно постројење (РП) 20 kV, а основни објекат за напајање биће ТС 110/20 kV “Мишелук”. Од ове ТС полазиће 20 kV мрежа која ће напајати све постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV. Од дистрибутивних ТС ће полазити дистрибутивна 0,4 kV мрежа до потрошача, чиме ће се омогућити квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја овог подручја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја потребно је изградити најмање две нове трансформаторске станице (ТС) монтажано-бетонског типа. Поред планираних, могућа је изградња нових ТС на парцелама намењеним централним функцијама (у оквиру пословних објеката), образовању, као и на парцелама потенцијалних инвеститора вишепородичних објеката, у зависности од потреба. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3.5 x 4.0 m).

Како су постојеће 20(10) kV и 0,4 мрежа изграђене комбиновано (и каблирањем и надземно), потребно је целокупну електроенергетску мрежу реконструисати и изградити каблирањем.

Све планиране трансформаторске станице градиће се за 20 kV ниво и радиће привремено под 10 kV напоном до преласка на рад под 20 kV напоном. Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа ће се градити каблирањем, на местима у профилима улица као што је планом одређено.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати топлотном енергијом из градског топлификационог и гасификационог система, и коришћењем локалних топлотних извора.

Како се већи део потрошача са овог подручја снабдева из гасификационог система, са мерно-регулационе гасне станице (МРС) “Петроварадин”, ова мрежа ће представљати основно решење за снабдевање свих планираних садржаја топлотном енергијом.

Основни објекат за снабдевање из топлификационог система биће топлана (ТО) “Петроварадин”. Из ове топлане потребно је изградити вреловодну мрежу до планираних објеката вишепородичног становања који ће користити овакав вид снабдевања топлотном енергијом.

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

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа приказане су на графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1:1000.

### 3.3.4. Телекомуникације

Ово подручје биће комплетно прикључено у телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора

биће повезани на аутоматску телефонску централу у Улици Далибора Францистија. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

### 3.4. Заштита градитељског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (у даљем тексту: Завод) је дописом број: 92/4-2006 од 06.06.2006. године, навео да су објекти на адресама: Прерадовићева улица бр.70, 80, 86 и 88; Мажуранићева улица бр. 51 и 55 и Качићева улица бр. 26, на списку претходне заштите. С обзиром да су објекти на списку претходне заштите стављени 1991. године, а иста је важила до 1997. године, планом се, у складу са посебним мерама заштите достављеним од стране Завода, као и анализом постојећег стања и концептом просторног уређења, утврђују правила уређења и грађења за наведене објекте.

На објектима у Прерадовићевој улици бр. 70, 80, 86 и 88, као и у Мажуранићевој улици број 51 нису дозвољене интервенције у смислу надоградње, осим претварања таванског простора у корисни. Доградња се дозвољава у оквиру предложеног габарита у Прерадовићевој улици бр. 80 и 86. За објекат у Мажуранићевој улици број 51 доградња се дозвољава у дворишном делу парцеле, уз услов да максимални степен заузетости не буде већи од 40%, а висина дограђеног објекта не прелази висину објекта, који је од значаја за заштиту градитељског наслеђа.

Приликом доградње, водити рачуна о објектима који су од значаја за заштиту градитељског наслеђа. Дограђени део треба да са постојећим објектом чини складну архитектонску композицију.

На постојећим дворишним крилима дозвољава се реконструкција, надоградња до спратности П+Пк (уколико је постојећи објекат приземан) или изградња нових, с тим да се новом изградњом не сме повећати постојећи степен заузетости, а надограђени објекат не сме прелазити висину уличног објекта.

Објекти не смеју имати калкане као ни “кровне баце” према улици. Осветљење је могуће решавати преко кровних прозора (прозори у равни крова).

Обавезно је очување уличних фасада, аутентичне орнаментике, оригиналних отвора, капија, кровних равни и других архитектонских детаља.

Фасадне обраде морају бити трајне, бојене у два или више тонова изведених из исте боје, са трајно обрађеним соклама (племенити малтери, облоге од природног материјала).

Објекат народног градитељства у Мажуранићевој улици број 55 и Качићевој улици број 26 интегрално чувати.

Дозвољене су све врсте осавремењавања и бољег коришћења објекта у смислу унутрашње адаптације и реконструкције (уз очување конструктивног система), увођење савремених инсталација, промена намене (објекта или делова објекта) из стамбеног у пословни

(које не угрожава становање) и супротно. Етажа сутерена, уколико постоји, се не може користити за становање.

#### Археологија

На овом простору, у Прерадовићевој улици, утврђено је постојање покретних археолошких налаза у ископима ровова за постављање подземних инсталација, који сведоче о дугом континуитету насељавања на овим просторима, што је одређено кроз мере заштите археолошких налазишта дате од стране Завода.

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

### **4. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА**

#### **4.1. Услови грађења и уређења простора**

##### **4.1.1. Општи услови**

На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1: 1000, дефинисани су могући габарити који представљају максималну зону изградње објеката у Прерадовићевој улици, у случају да се постојећи објекти замењују новим, породичним или вишепородичним, као и у новој улици у блоку 10, за нове породичне стамбене објекте типа урбана вила.

Нови улични објекти уз Прерадовићеву улицу се постављају на постојећу регулациону линију, која је истовремено и грађевинска, у оквиру предложене зоне изградње која је назначена на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000. Нови породични стамбени објекти у Новој улици у блоку 10 се постављају повучено 5-7 m од регулације, с тим да код објеката, који се једном бочном страном наслањају један на други, оба објекта морају бити на једнаком растојању. Код осталих објеката у оквиру намене постојећег породичног становања, у случају замене постојећег објекта, удаљеност грађевинске линије од регулационе износи максимално 7 m, у зависности од карактеристика парцеле и положаја суседних објеката.

Висина нових објеката дефинисана је бројем надземних етажа.

Максимална бруто развијена површина породичних стамбених објеката је 480 m<sup>2</sup>.

Максималан број јединица (стамбених и пословних) у породичном стамбеном објекту је четири.

Максимална висина назитка код изградње породичног објекта је 1,20 m. Максимална висина назитка код изградње вишепородичног објекта је 1,60 m.

Максималан нагиб кровних равни је 30°. У поткровној етажи нових објеката може постојати само једна независна етажа.

Изградња дворишних крила могућа је у оквиру могућег габарита, који је дефинисан на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1: 1000, или у складу са дефинисаним урбанистичким параметрима и условима грађења, уколико габарит није дефинисан. У случају да суседни објекат има изградњено дворишно крило, посебно водити рачуна о њиховој усклађености. Дворишна крила не могу имати већу висину од главног објекта.

Ради обезбеђивања колског приступа у дворишне делове парцела, објекти у непрекинутом низу морају имати пасаж минималне ширине 3,5 m и висине 4,0 m. Позиција пасажа није дефинисана на графичком приказу већ се формира у складу са решењем уласка на слободан део парцеле.

Висина пода приземља нестамбених садржаја је максимално 20 cm изнад коте терена, а ката пода приземља стамбене намене може бити максимално за 0,90 m виша од коте уличног тротоара. Савладавање висинске разлике се решава денивелацијом унутар објекта. Сви садржаји у објекту морају бити доступни, без препрека, особама са смањеним могућностима кретања.

Код реализације стамбених објеката просечна величина стана је нето 50 m<sup>2</sup>, а тежи се остваривању просечне површине 60 m<sup>2</sup>. Минимална стамбена јединица је 24 m<sup>2</sup> (нето).

Препоручује се да намена дела приземља објеката дуж Прерадовићеве улице буде у оквиру пословних и/или услужних делатности са пратећим техничким и помоћним просторијама. У приземљу стамбених објеката дуж осталих саобраћајница, поред стамбених просторија могу да се налазе и површине намењене пословању и комерцијалним делатностима као уличном делу и гараже и техничке просторије као дворишту.

Прозорски отвори стамбених просторија на бочним фасадама дозвољени су уколико је растојање бочне фасаде од границе суседне парцеле, која припада осталом грађевинском земљишту, минимално 2,50 m, а од фасаде суседног објекта минимално 4,00 m.

Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима.

У реализованим објектима се дозвољава промена намене постојећег стамбеног простора и помоћних простора у пословни простор. Реконструкција се дозвољава у оквиру постојећег габарита, уз могућност поделе или спајања појединих функционалних делова простора. Уколико у том случају постоји потреба за отварањем портала у приземљу, оно мора бити естетски, композиционо и у примени материјала усклађено са свим елементима на фасади или у складу са условима које прописује Завод за заштиту споменика културе Града Новог Сада (ако је објекат од значаја за градитељско наслеђе). Нова пословна делатност не сме да угрожава постојеће становање.

Паркирање се решава у оквиру регулације или на парцели, слободно или изградњом приземних гаража, у дворишном делу парцеле, уз максимално могуће усклађивање броја стамбених и пословних јединица са бројем паркинг места. Уколико се у дворишном делу парцеле планира изградња приземних гаража, кров мора бити благог нагиба до 10°, са падом према парцели корисника. Уз Прерадовићеву улицу, у објектима вишепородичног становања, не планирају се гараже као посебни објекти.

Не препоручује се изградња сутеренских и подрумских просторија због високих подземних вода. У случају изградње подрумске или сутеренске етаже у новим објектима, или испод целе површине парцеле, обавезне су техничке мере обезбеђења од влаге и подземних вода. Ове етаже намењују се за гаражирање возила, помоћне и техничке просторије и сл.

#### 4.1.2. Услови за архитектонско и естетско обликовање

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (грађеном и природном средином), као и временским контекстом, што подразумева могућност савремене интерпретације уз коришћење трајних материјала.

У објектима у којима се планира обављање делатности у приземљу, портали, излози и други карактеристични елементи, могу бити наглашени посебном обрадом (претежно у дрвету), са испустима из фасадне равни за максимално 0,30 m. Надстрешнице могу бити са испустом конзоле до 1,20 m, а на висини већој од 2,50 m. Рекламе могу бити постављене на фасадном зиду, изнад или поред портала, или на конзоли са испустом до 1,20 m.

Нови објекти, који се граде и дограђују интерполацијом са објектима који се чувају, морају поштовати постојећу просторну концепцију и размеру, а габарити и волумени морају бити у складу са габаритима околних објеката, од значаја за градитељско наслеђе, и наслеђеним, дефинисаним профилем улице.

Препоручује се, да се у обради фасада, примењују светле пастелне боје.

Надограђене етаже могу бити неутралне тако да уздржаном фасадом наглашавају изворни волумен и архитектуру, могу бити урађене коришћењем истоветне архитектонике и материјализације, затим могу у свом обликовању користити принципе и елементе композиционог плана постојећег објекта у савременом изразу, или могу допринети осавремењивању целокупног волумена зграде преобликовањем фасаде. У свим случајевима, надограђене етаже са постојећим делом објекта морају чинити складну архитектонску композицију. Надоградња објеката се врши увек над целим објектом. Фазна надоградња није могућа. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, посебно водити рачуна да нагиби (и уличних и дворишних) кровних равни постојећих објеката који се реконструишу и надограђују, буду усклађени са суседним објектима, што ће условити његове димензије и облик.

Објекти треба да обликовањем интегришу следеће квалитете: синтеза са функционалним процесима, идентитет, јединственост форме, складност, континуитет, квалитет детаља. Елементи и композиција која се примењује приликом обликовања фасаде, треба да допринесу побољшању градске слике.

#### 4.1.3. Специфични услови дефинисани за просторне целине (урбане блокове)

##### Планирано породично или вишепородично становање у објектима полуатријумског типа

У деловима блокова 6 и 10, уз Прерадовићеву улицу, планира се постепена реконструкција, надоградња,

доградња или замена постојећих породичних објеката полуатријумског типа, породичним или вишепородичним стамбеним објектима исте типологије, спратности до П+1+Пк. На парцелама у Прерадовићевој улици 90 и 90а, планира се изградња вишепородичних стамбених објеката спратности П+2+Пк, уз Прерадовићеву улицу и П+1+Пк у делу парцеле уз улицу Божидача Аџије и у дворишном делу парцеле бр. 1802/4, како је то приказано на графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Поткровна етажа код планирања вишепородичних стамбених објеката, спратности П+2+Пк, може бити пројектована као повучена у односу на вертикалну пројекцију грађевинске линије приземља. У том случају, могуће је у поткровној етажи планирати вертикалне прозоре.

Становање уз Прерадовићеву улицу треба да подржава развој интегрисаног концепта у коме су радне активности и активности породичног живота сажете и међусобно прожете. Основни циљ је иницирање уличног фронта као простора комуникације, као продужена активност становања, као и осавремењивање и ревитализација наслеђене структуре.

Максимални степен заузетости је 50%, на угаоним парцелама 75%.

Од значаја за заштиту градитељског наслеђа су објекти у Прерадовићевој улици бр. 70, 80, 86 и 88, и услови за њихово одржавање и уређење су дефинисани у пододелку "3.4."

Постојећа ширина уличног фронта се задржава (уз могућност препарцелације парцеле број 1812), односно планира се изградња полуатријумских објеката у низу. На графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000 предложени су могући габарити полуатријумских објеката спратности П+1+Пк, који представљају максималну зону изградње објеката у случају замене постојећих објеката. Димензије предложеног габарита могу се мењати, уз поштовање задатих урбанистичких параметара и правила грађења.

Планом се ограничава изградња препуста на фасадама оријентисаним према улицама, у случају изградње новог објекта који се поставља на регулациону линију.

Приликом надоградње, доградње, затварања и отварања нових делова, мењања крова и сл. потребно је да нови делови чине складну архитектонску целину са постојећим.

У приземљу објеката, уз Прерадовићеву улицу треба да се налазе услужно-комерцијалне делатности (трговина производа широке потрошње, специјализованих производа из области здравства, школства, уметничких и дизајнерских производа итд, услужно занатство, угоститељство, туризам, агенцијски послови, пројектни атељеи, апотеке и сличне делатности), а могуће је планирање пословних делатности у оквиру саме парцеле, могуће су делатности из терцијарног сектора, као и одређене делатности из производног занатства (прехранбени производи, кожна галантерија, текстилна конфекција, графичка обрада – књиговезнице, мини штампарије и сличне делатности, које се заснивају на примени технолошких иновација које не угрожавају функције становања и околину).

Осим становања, намена објеката може бити и пословно стамбена, или чисто пословна.

#### Постојеће породично становање

У деловима блокова 2 до 11 задржава се постојеће породично становање, уз постепено реконструкцију до максималне спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 40%. Уколико је постојећи степен заузетости већи од планираног, постојећи се задржава.

Од значаја за градитељско наслеђе су објекти у улицама Мажуранићевој бр. 51 и 55 и Качићевој бр. 26, и услови за њихово одржавање и уређење су дефинисани у пододељку "3.4."

Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња слободностојећих приземних помоћних и пратећих објеката (остава, котларнице и сл.) и гаража, као и објеката за делатности које не угрожавају становање.

Постојећи објекти се могу реконструисати, дограђивати, надограђивати или заменити новим, у складу са задатим урбанистичким параметрима, као и Правилником о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издаје општинска односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003).

Објекат може бити постављен на грађевинској парцели као слободностојећи, у прекинутом низу, или као полуатријумски, што зависи од постојећег стања на парцели, али и начина изградње на суседним парцелама. Учешће пословања у односу на становање се не условљава, с тим да уколико се на парцели гради чисто пословни објекат, степен заузетости може бити 50%.

На парцелама већим од 600 м<sup>2</sup> могуће је у оквиру објекта планирати више од четири стамбене (и пословне) јединице, с тим да максимални број не буде већи од осам.

Постојеће парцеле је могуће парцелисати и препарцелисати, а све у складу са правилима парцелације датим у пододељку "4.2."

#### Планирано породично становање у објекту типа урбана вила

У блоку 10, у новој улици, планира се изградња породичних стамбених објеката – урбаних вила, спратности П+1+Пк. Максимални степен заузетости парцеле је 40 %. Поред стамбеног објекта, на парцели је могућа изградња приземних помоћних објеката, гаража и објеката за делатности која не угрожавају становање. Положај и димензија габарита дати су у графичком приказу "План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:1000. Одстојање објекта од регулационе линије може бити 5-7 м. Минимална удаљеност од суседног стамбеног објекта износи око 8м, а од границе суседне парцеле око 4 м. Приликом пројектовања објеката, који се једном бочном страном наслањају један на други, неопходно је тежити успостављању складног односа основних волумена прислоњених објеката, при уклапању кровова као и вертикалном смицању габарита.

Реализацији ових објеката може се приступити само уз претходну реализацију инфраструктуре односно планиране нове улице.

#### Комплекс здравствене установе

Северозападни део блока 2, уз Улицу Јоже Влаховића, остаје намењен за комплекс здравствене установе уз проширење за око 1300 м<sup>2</sup> (на суседне парцеле у улицама Јоже Влаховића број 10 и Вере Радишић бб). Планира се надоградња постојећег објекта Дома здравља са П+1 на П+2 и задржавање приземног анекса објекта, који служи за снабдевање топлотном енергијом. Приликом реализације надоградње посебну пажњу посветити обликовању надограђене етаже, која са постојећим делом објекта мора чинити складну архитектонску композицију.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.5.". У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из улица Јоже Влаховића и Вере Радишић. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.4.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

#### Станица СУП-а

У блоку 1, у Улици Јоже Влаховића, задржава се постојећи објекат станице СУП-а. Уколико постоји потреба, објекат се може реконструисати, надоградити, или заменити новим (у границама постојећег габарита) до спратности П+2.

#### Комплекс основне школе

Проширење комплекса основне школе планира се у блоковима 10 и 11. Проширени комплекс основне школе обухвата површину од 1,73 ха и Улицом Фрање Малина је подељен на два неједнака дела: северозападни (део А) површине 0,72 ха и југоисточни (део Б) површине 1,01 ха.

Изградња новог објекта планира се у југоисточном делу комплекса (део Б), а постојећи објекат основне школе, који припада подручној Основној школи "Јован Дучић" односно, који се користи као четворогодишња школа, се задржава у делу А. Због конфигурације терена, нови објекат треба да каскадно прати нагиб терена. Главни улаз у објекат се планира из Улице Фрање Малина. Положај фискултурне сале треба да буде у делу оријентисаном ка Улици Рачког, док положај кабинета и учионица треба да буде повучен у односу на прометну саобраћајницу, у складу са тереном и датим параметрима. Веза са економским објектом, као и улаз на паркинг треба да буде обезбеђен из нове улице, планиране уз део Б. Колски и пешачки приступ комплексу основне школе, у део А, могућ је из нове улице у блоку 10.

Нови објекат се планира са спратношћу од П до П+1, максимални степен заузетости је 30%. При детаљној разради комплекса и изради пројектне документације потребно је водити рачуна о следећим критеријумима: површина објекта треба да буде минимум 7,5 м<sup>2</sup>/учени-

ку, површина учионице треба да буде 2,0 m<sup>2</sup>/ученику, удаљеност дела школске зграде, где су учионице и просторије за рад, треба да буде минимум 35 m удаљена од саобраћајнице, а минимум 50 m, ако су учионице оријентисане ка тој улици, неизграђени простор треба да буде организован тако да 50% чине простори за одмор (мин 5,0 m<sup>2</sup>/ученику), кретање и спорт, а 30% озелењене травнате површине (школски врт, заштитно зеленило и сл.), 20% економски део и паркинг. Учионице треба да буду оријентисане у правцу југ или југоисток, а за школске радионице и лабораторије одговара и северна оријентација.

Постојећи објекат се задржава и наменом прилагођава потребама школе (могуће је да објекат буде намењен предшколској установи, посебно због чињенице да су важећим прописима деца у обавези да пре уписа у основну школу похађају обавезни припремни предшколски програм).

Отворени спортски терени се планирају у северозападном делу комплекса (део А), иза постојећег школског објекта, а отворени простори за одмор ученика у делу између постојећег и планираног објекта. Спортски терени служе за физичко васпитање ученика (кошарка, одбојка, рукомет, трчање, скок у вис и у даљ, бацање кугле и сл). Положај игралишта (терен за рукомет са трибинама и терени за кошарку и одбојку) мора бити такав да игре и вежбе не ометају школски рад. Игралишта треба да буду оријентисана у правцу север-југ.

Планирани број учионица је од 16 до 24, а оптималан капацитет нове школе је 700-800 ученика односно максимално 400 ученика по једној смени. Намена постојећег школског објекта треба да буде прилагођена потребама.

Улица Фрање Малина се у делу између парцела које се намењују за комплекс основне школе, трансформише у пешачку комуникацију. Пешачком комуникацијом планира се функционално повезивање садржаја у оквиру комплекса основне школе, а партерно уређење ове пешачке комуникације треба лоцирати тако да се сви елементи који се користе за уређење, третирају јединствено и целовито са уређењем комплекса.

Имајући у виду да се проширење планира на парцеле на којима се налазе породични објекти, а у циљу лакше реализације, уређење комплекса је могуће радити у фазама. То подразумева могућност почетка изградње објекта и уређења дела комплекса у првој фази, без рушења објеката породичног становања у Улици Фрање Малина бр.1, 1А и 2, док би се у првој фази морали уклонити сви остали објекти у југоисточном делу (делу Б). Сви објекти би били уклоњени у коначној фази.

#### Планирани центар

У северозападном делу блока 2, на углу улица Дунавске дивизије и Јоже Влаховића, планира се изградња центра чија намена може бити у оквиру културних, образовних, услужних и сличних делатности. У оквиру центра могу да се налазе и садржаји пословања и комерцијалних делатности, као пратеће делатности, које ће допринети афирмацији и одржавању центра. Делатности не смеју да угрожавају суседне намене и животну средину. Препоручује се да приземље објекта, оријентисаног према Улици Јоже Влаховића, буде урба-

но афирмативно, односно да се у њему налазе садржаји који ће бити у служби спољних корисника (продавнице, шалтер сала, кафе, ресторан или сл.).

Спратност објекта је П+3, максимални степен заузетости је 50%, а максимални индекс изграђености је 2.

Зона изградње није планом дефинисана, али се условљава да објекат буде на минималном растојању од 2,5 m од регулационе линије комплекса здравствене установе, као и минималном растојању од 5 m од регулационе линије Улице Дунавске дивизије. Објекат може бити постављен на регулациону линију Улице Јоже Влаховића, или одмакнут максимално 5 m.

Објекат може бити компактне структуре или формиран од две или три различите структуре, које би чиниле функционалну и обликовну целину. Основна идеја, концепт, просторна организација, дистрибуција садржаја и однос отворених и изграђених простора дефинисаће се у складу са датим урбанистичким параметрима, односно правилима уређења и грађења.

Слободне површине у оквиру комплекса се реализују у складу са условима дефинисаним у пододељку "4.5".

У оквиру комплекса се планира отворени паркинг простор, у складу са расположивим простором и потребама. Колски приступ омогућен је из улице Јоже Влаховића. Паркинг треба да буде озелењен и да буде изграђен према условима дефинисаним у подтачки "4.4.1.". Оваквим уређењем ствара се хуманија атмосфера, а тиме се, уједно, веће површине намењују зеленилу.

## **4.2 Правила парцелације за остало грађевинско земљиште**

На простору обухваћеном планом извршена је подела грађевинског земљишта на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавно грађевинско земљиште прецизно је дефинисано у пододељку "3.2."

На осталом грађевинском земљишту, постојећа парцелација се у највећем обиму задржава у зонама где се не мења намена. У складу са планираном наменом утврђују се обавезе, услови и могућности промене граница катастарских парцела. Грађевинске парцеле се формирају на следеће начине:

- задржавају се постојеће катастарске парцеле које својим обликом, површином и ширином уличног фронта задовољавају критеријуме за формирање грађевинских парцела за реализацију планиране намене на начин дефинисан правилима грађења;

- обавезна је парцелација и препарцелација издвајањем дела парцеле за јавну површину, која се спроводи у случају успостављања планиране регулационе ширине улица и формирања грађевинске парцеле за проширење комплекса здравствене установе, комплекса основне школе и трансформаторске станице;

- обавезно је обједињавање парцела када су две катастарске парцеле у власништву једног корисника, а једна од њих је у дубини блока (башта) на којој је, због неприступачности или незадовољавања услова у погледу величине и облике, онемогућена изградња самосталног објекта;

- могућа је подела грађевинског земљишта на независне грађевинске целине искључиво у оквиру намене породичног становања, под условом да новоформиране парцеле задовољавају услове за планирани тип изградње;

- парцеле које се задржавају без промене могу се објединити са суседном ако се она налази у оквиру исте намене и ако се тиме стварају повољнији услови за реализацију;

- у случају формирања нове парцеле, морају се поштовати услови да минимална површина парцеле износи 300 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта 12,0 m.

#### 4.3 План нивелације

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 93,80 до 77,50m. Терен генерално пада од запада према истоку и од југа према северу. Уздужни падови су од 0,2 до 9,58%, а најчешће испод 1%. Нивелете заштитних тротоара око објеката ускладити са нивелетом планиране саобраћајнице, а рачунати са попречним падом од 2%.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелете.

#### 4.4. Услови за опремање простора инфраструктуром

##### 4.4.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Најмања планирана ширина коловоза је 5m. Уже су само понеке саобраћајнице унутар комплекса, које су минималне ширине 3m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m.

Тротоаре и паркинге потребно је израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих намена саобраћајних површина. Ово, поред обликовног и визуелног ефекта, има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Паркинзи могу бити уређени и тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним (или сл.) елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара, извршити типско партерно уређење тротоара, у складу са графичким приказом који се налази у прилогу овог плана, а све у складу са ЈУС У.А9.202 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

Изградњу паркинга извршити у складу са ЈУС У.С4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, где год за тим има потребе, резервације се простор за дрвореде по моделу да се на четири

паркинг места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС У.А9.204 који се односи на просторне потребе особа са посебним потребама у простору.

У зони пословних објеката паркирање се решава на сопственој парцели, у складу са нормативима за поједине врсте делатности. Дуж основне саобраћајне мреже (као и на секундарној уличној мрежи), приликом реализације појединачних пословних објеката, неопходно је обезбедити одговарајући паркинг-простор, у складу са нормативима паркирања за поједину врсту делатности и просторним могућностима.

Ако у оквиру регулације улице постоји простор за организовање паркинга, а паркинг није уцртан у графичком приказу, могуће га је дефинисати у складу са већ горе наведеним техничким нормативима.

Изградња гаража могућа је у оквиру сутерена или приземља стамбених и пословних објеката, чији капацитет је у складу са потребама и просторним могућностима.

Дуж саобраћајница којима се одвија јавни градски превоз планира се изградња аутобуских стајалишта, у складу са просторним могућностима микролокације.

##### Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Положај саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бицикличке стазе, паркинг-простори) дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела.

Приступи појединачним парцелама градиће се у складу са решењем саобраћаја сваког појединачног комплекса.

На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да је тротоар у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити ради указивања на приоритетно кретање пешака у односу на возила која се крећу колским прилазом.

##### 4.4.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

##### Услови за прикључење на водоводну мрежу

Прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком.

Објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода.

За мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт.

Водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

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



#### Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком.

Прикључни канализациони шахт планирати на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија могуће је ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

#### **4.4.3. Услови за прикључење на енергетску мрежу**

##### Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад" тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

##### Пословни и стамбено-пословни објекти

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

##### Објекти вишепородичног становања

Прикључење објеката вишепородичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану дистрибутивну трансформаторску станицу или уградњом још једног трансформатора у постојећу трансформаторску станицу, у зависности од броја стамбених јединица. Прикључак извести кабловским нисконапонским водом преко кабловске прикључне кутије, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### **Услови за прикључење на гасоводну мрежу**

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

#### **Услови за прикључење на топоводну мрежу**

Да би се објекти прикључили на топоводну мрежу потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстанцију. Такође је потребно омогућити изградњу вреловодног

прикључка од планираног вреловода до подстанције на најпогоднији начин, а све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

#### **4.4.4. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу**

Прикључак на телекомуникациону мрежу извести преко типског тт прикључка на приступачном месту на фасади објекта. Прикључак на кабловски дистрибутивни систем извести према условима локалног дистрибутера.

#### **4.5 Уређење слободних и зелених површина**

Постојећу квалитетну вегетацију потребно је задржати и допунити на местима где су уклоњена стабла. Такође је потребно сачувати старе карактеристичне амбијенте. Посебно су интересантне улице са широким регулацијама и богатим уличним зеленилом. Постојеће стрме пролазе и косине треба озеленити одговарајућом полеглом и високом вегетацијом која има дубок и разгранат коренов систем. Пешачка улица према комплексу школе, такође треба да садржи дрворедне саднице и декоративну вегетацију, уз неопходне елементе партерне архитектуре.

Поставку дрвореда треба ускладити са садржајима попречних профила улица, тако да ће бити заступљени једностранни или двострани дрвореди, а поједине узане улице неће садржати дрвореде. Врсте дрвећа заступљене у дрворедима разликоваће се по величини, ширини крошње и боји асимилационих органа и тако ће чинити препознатљиве амбијенте. У узаним улицама где није могућа поставка дрвећа, дрворед могу да чине саднице шибља формираног као високостаблашице. При подизању дрвореда потребно је ускладити поставку стабала са колским прилазима објектима.

Дрворед уз Прерадовићеву улицу потребно је сачувати и допунити празна места садницама исте врсте.

У комплексу основне школе озелењавање слободних површина треба да се заснива на подизању заштитног појаса ободом комплекса и садњи декоративне вегетације на површинама за одмор и на улазима у школске објекте. Зеленило уз постојећи објекат основне школе садржи квалитетну вегетацију коју је потребно сачувати.

Озелењену слободну површину Дома здравља треба задржати и допунити декоративном вегетацијом. Уз станицу СУП-а налази се слободна зелена површина која својом функцијом и уређењем треба да је повезана са зеленилом Дома здравља како би чинила јединствен уређен простор. Поред декоративне вегетације и партерног уређења, овако уређен простор потребно је да садржи и урбани мобилијар.

Испред објеката пословања и централних функција, поред постојеће и планиране високе вегетације, као елемент уређења треба да се налазе декоративне озелењене и цветне жардинијере.

Заједничка блоковска површина представља концентрисан простор у непосредној околини станице СУП-а и околних вишепородичних објеката, који се не налазе у обухвату плана. Ова слободна површина ре-

лизоваће се у комбинацији са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење и сл.) који ће бити у хармоничном односу са изграђеним структурама које их окружују, тако да се створи пријатан амбијент, могућност несметаног приступа и разноврсног коришћења. Овај простор потребно је озеленити и партерно уредити, тако да са заједничком блоковском површином која није обухваћена овим планом чини јединствену целину.

#### 4.6. Заштита животне средине

Задовољавајући степен заштите животне средине на простору плана обезбеђује се у складу са захтевним нормама квалитета према одговарајућим стандардима и критеријумима прописаним законом.

У оквиру постојећих и планираних намена, ради оптималног функционисања целокупног простора, сагледани су утицаји и промене и утврђене мере за обезбеђивање оптималног функционисања садржаја у простору. На простору обухвата плана нису лоцирани и не планирају се објекти који својим радом негативно утичу на животну средину.

Праћење аерозагађења у наредном периоду треба реализовати на утврђеном мерном месту (Прерадовићева улица – код основне школе) према параметрима контроле (аероседимент, чађ, сумпордиоксид, угљенмоноксид, и азотни оксиди), а према Правилнику о граничним вредностима, методама мерења имисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Службени гласник РС", бр. 54/92, 30/99 и 19/2006).

У обезбеђивању квалитета ваздуха, концентрација загађујућих материја не сме да буде већа од оне која је, с обзиром на намену простора дозвољена. Потребно је одређивање загађености ваздуха (имисија) од саобраћаја (линијских извора загађивања ваздуха). Активности за обезбеђивање задовољавајућег квалитета ваздуха у наредном периоду одвијаће се побољшањем услова паркирања, проширењем гасификационе мреже и озелењавањем простора.

На утврђеном мерном месту (Прерадовићева улица – код основне школе) треба мерити интензитет буке. На просторима становања треба обезбедити услове да највиши ниво буке не прелази вредност од 55 db(A) ноћу и 65 db(A) дању, односно у згради максимум 30 db(A) ноћу и 35 db(A) дању.

На простору комплекса школе обезбеђује се слободан простор тј. школско двориште према нормативу који омогућава расположиви простор за формирање отворених терена и подизање зеленила.

Дуж саобраћајница и паркинг простора потребно је да се обезбеде зелене површине, а у оквиру планираних намена треба да се обезбеде простори за контејнере за комунални чврст отпад, са задовољавајућим приступом за возила комуналне службе. Величина и положај ових простора зависи од броја корисника и саме намене. Могу се лоцирати дуж саобраћајница, у посебним боксовима или у објектима становања ако је предвиђен посебан простор за ову намену.

У контактном подручју плана (у Прерадовићевој улици), налази се станица за снабдевање горивом мотор-

них возила, у оквиру које, према техничким прописима посебну пажњу треба посветити зонама опасности због присуства резервоара за подземно складиштење и претакање запаљивих течности.

#### 4.7. Услови заштите од елементарних и других опасности у рату и миру

##### 4.7.1. Услови заштите у случају ратне опасности

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

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

У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите обима заштите 200 kPa. У објектима за које капацитет склоништа не би прелазио 25 особа, а са мање од 20 станова, могуће је градити склоништа допунске заштите, обима заштите 50- 100 kPa. Инвеститори могу радити и заједничко склониште за више објеката. У случају да инвеститор увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20%, може му се омогућити изградња склоништа обима заштите 100 уместо 200 kPa.

Код породичне стамбене изградње граде се породична склоништа допунске заштите отпорности до 30 kPa.

Услови за изградњу склонишних јединица су следећи:

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

##### 4.7.2. Услови заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеном планом, потребно је

при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре, који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебљина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.), у складу са законским прописима.

Објекте пројектовати и градити у складу са чланом 4. Правилника о техничким нормативима за изградњу објекта високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ" бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90).

#### **Услови заштите од земљотреса**

Подручје Града налази се у зони сеизмичке угрожености од 8° MCS скале и изложено је опасностима од елементарних и других непогода.

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

#### **Услови заштите од пожара**

Заштиту од пожара треба обезбедити погодним распоредом појединачних објеката и њиховом међусобном удаљеношћу, коришћењем незапаљивих материјала за њихову градњу, одговарајућом противпожарном хидрантском мрежом, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник СРС" бр. 37/88 и "Службени лист РС", бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/2005), Правилником о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе" број 31/2005) и Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара ("Службени лист СФРЈ" број 30/91).

#### **Услови заштите од удара грома**

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

### **4.8. Услови за кретање особа са посебним потребама у простору**

У складу са правилима и условима урбанистичке заштите, у случају потпуне реконструкције (замене) објекта или изградње новог објекта, морају бити обезбеђени, у складу са важећим прописима из ове области, услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, тако што ће се:

- на свим пешачким прелазима висинска разлика између тротоара и коловоза неутралисати обарањем ивичњака,
- у вишепородичним стамбеним и пословним објектима обезбедити приступ лицима са посебним пот-

ребама на коту приземља (односно до лифта, уколико га има) спољним или унутрашњим рампама минималне ширине 90 см и нагиба 1 : 20 (5%) до 1 : 12 (8%),

- уколико објекат има лифт, кабину лифта и излазни подест, димензионисати тако да омогући несметано кретање особа са посебним потребама у простору.

### **4.9. Услови за евакуацију отпада**

Потребан број судова за смеће – контејнера поставити у складу са нормативима ЈКП "Чистоћа" Нови Сад.

За вишепородично становање, на сваких 10 стамбених јединица инвеститор треба да обезбеди типску посуду – контејнер запремине 900-1100 л или запремински еквивалент у типским кантама. Инвеститор има обавезу да, у складу са наведеним, обезбеди посуде за комунални отпад из стамбених и пословних јединица које је изградио, као и места за постављање посуда.

За породично становање планира се опремање типским кантама за сакупљање и чување отпада, запремине 120 – 360 л, зависно од броја чланова домаћинства.

За планиране централне функције, Дом здравља, основну школу и станицу СУП-а, број и врста посуда одређује се у зависности од предвиђене количине генерисаног отпада који настаје за седам дана. За ове намене потребно је планирати по 3 м<sup>2</sup> површине за држање типских посуда за сакупљање и чување комуналног чврстог отпада на сваких 1000 м<sup>2</sup> корисне површине. Одлагање или елиминација санитарног отпада из здравствених установа се мора решити у складу са законским прописима за овакву врсту отпада.

Површина за држање типских посуда мора бити носива и глатка, у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 м од прилазног пута специјалног возила за одвоз смећа.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување отпада морају омогућити двосмерни саобраћај специјалних возила за одвоз отпада максималног осовинског оптерећења до 10 т, ширине 2,5 м, висине до 4 м, и дужине до 12 м.

Корпе за отпатке постављају се на аутобуским стајалиштима и на тротоарима дуж улице на сваких 100 м као као и на угловима Прерадовићеве улице са улицама: Дунавске дивизије, Марка Орешковића, Божицара Аџије, Фрање Малина и нове улице.

### **4.10. Посебна правила грађења која се примењују у поступку прибављања накнадног одобрења за бесправно изграђене објекте или изведене друге грађевинске радове унутар грађевинског рејона плана**

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених пословних, помоћних и других сличних објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени органу градске управе Града Новог Сада надлежном за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од стране Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене) која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена, намене и сл.).

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

Када изграђеност парцеле прелази планом дозвољени проценат прихватиће се одступање до 20% у односу на планирани проценат изграђености парцеле, под условом да није угрожено функционисање планираног капацитета инфраструктуре и друге јавне градске функције.

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

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

Посебна правила се не могу применити на објекте изграђене у коридорима постојеће или планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као и на површинама планом намењеним за друго јавно грађевинско земљиште и у целинама планираним за чување као просторно-културно историјске целине.

## 5. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

Табела: Површина грађевинског рејона

Површина грађевинског рејона бруто	<b>23.48 ha</b>
Површина грађевинског рејона нето	
Блок 1	0.60 ha
Блок 2	1.53 ha
Блок 3	0.79 ha
Блок 4	1.67 ha
Блок 5	0.56 ha
Блок 6	3.34 ha
Блок 7	2.53 ha
Блок 8	0.98 ha
Блок 9	0.50 ha
Блок 10	3.38 ha
Блок 11	1.46 ha
<b>Укупно</b>	<b>17.34 ha</b>

Табела: Површина јавног грађевинског земљишта

Саобраћајнице и скверови (зелене површине)	6.12 ha
Инфраструктурни објекти (ТС)	0.02 ha
Заједничке блоковске површине	0,20 ha
Комплекс здравствене установе	0,40 ha
Станица СУП-а	0.08 ha
Аутоматска телефонска централа	0.10 ha
Комплекс основне школе	1.73 ha
<b>Укупно:</b>	<b>8.65 ha</b>

Табела: Површина осталог грађевинског земљишта

Планирано породично или вишепородично становање у објектима полуатријумског типа	3.18 ha
Постојеће породично становање	10.97 ha
Планирано породично становање у објекту типа урбана вила	0.51 ha
Планирани центар	0,17 ha
<b>Укупно:</b>	<b>14,83 ha</b>

Табела: Урбанистички показатељи по блоковима

<b>Блок 1</b>	
Број станова	0
Број становника	0
Нето густина становања	0 ст/ha
<b>Блок 2</b>	
Број станова	40
Број становника	120
Нето густина становања	78 ст/ha
<b>Блок 3</b>	
Број станова	37
Број становника	111
Нето густина становања	140 ст/ha
<b>Блок 4</b>	
Број станова	52
Број становника	156
Нето густина становања	93 ст/ha
<b>Блок 5</b>	
Број станова	24
Број становника	72
Нето густина становања	128 ст/ha
<b>Блок 6</b>	
Број станова	123
Број становника	369
Нето густина становања	110 ст/ha
<b>Блок 7</b>	
Број станова	92
Број становника	276
Нето густина становања	109 ст/ha
<b>Блок 8</b>	
Број станова	38
Број становника	114
Нето густина становања	116 ст/ha

<b>Блок 9</b>	
Број станова	18
Број становника	54
Нето густина становања	108 ст/ха
<b>Блок 10</b>	
Број станова	90
Број становника	270
Нето густина становања	80 ст/ха

<b>Блок 11</b>	
Број станова	12
Број становника	36
Нето густина становања	25 ст/ха
<b>УКУПНО</b>	
<b>Број станова</b>	<b>526</b>
<b>Број становника</b>	<b>1578</b>
<b>Нето густина становања</b>	<b>91 ст/ха</b>

## 6. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средстава за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњи јавне комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>12.000.000</b>
1.1.	Реконструкција коловоза	м <sup>2</sup>	5.000	2.400	12.000.000
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>11.032.000</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 500 mm	м	390	16.000	6.240.000
2.2.	Канализациони вод Ø 400 mm	м	195	12.000	2.340.000
2.3.	Канализациони вод Ø 250 mm	м	115	8.800	1.012.000
2.4.	Водоводна мрежа Ø 100 mm	м	500	2.880	1.440.000
<b>3.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>23.032.000</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 11. децембра 2006. године

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 7. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана који садржи правила уређења и правила грађења.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

- |   | Размера    |
|---|------------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године                                       |            |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом                           | Р 1 : 1000 |
| 3. План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације  | Р 1 : 1000 |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | Р 1 : 1000 |
| 5. План водне инфраструктуре  | Р 1 : 1000 |
| 6. План енергетске инфраструктуре   | Р 1 : 1000 |
| 7. План зеленила (и слободних површина)   | Р 1 : 1000 |
| 8. Попречни профили улиица  | Р 1 : 200  |

9. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама.

План детаљне регулације простора између улица Прерадовићево и Мажуранићево у Петроварадину израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Детаљни урбанистички план Основне школе у Малиновој улици у Петроварадину ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 4/87 и 12/2003), а Регулациони план "Петроварадин – југ" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 1/2002 и 17/2003) и Регулациони план блокова "Петроварадин IX" ("Службени лист Града Новог Сада", бр.16/97 и 17/2003) престају да важе у делу за који се овај план доноси.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-643/2007-1  
12. септембар 2008. године  
НОВИ САД

Председник  
Александар Јовановић, с.р.

**465**

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 47/2003 и 34/2006) и члана 22. тачка 4. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", број 11/2002), Скупштина Града Новог Сада на IV седници 12. септембра 2008. године, доноси

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ПРОСТОРА БОЦКЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ****1.0. УВОД****1.1. Положај, место и карактеристике простора  
који је обухваћен планом**

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 обухваћен планом детаљне регулације простора Боцке у Сремској Каменици (у даљем тексту: план) намењен је породичном становању. Бруто површина простора износи 77,10 ха.

Граница плана је: на северу, државни пут Беоцин – Нови Сад; на истоку, породично становање и заштитно зеленило; на југу, заштитно зеленило; на југозападу и западу, граница грађевинског рејона града Новог Сада.

Подручје Боцке, обухваћено овим планом, до сада није разрађивано планском документацијом. За локалитет у непосредној близини донет је Детаљни урбанистички план "Каменица – Лединци" – ("Боцке 1") ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/93 и 17/2003).

Урбанистичким планом подручја са посебном намењеном за рекреацију утврђена су два типа викенд-насеља: приобална и фрушкогорска, а 1974. године, када је донет Генерални урбанистички план града Новог Сада ("Службени лист општине Нови Сад", број 5/74) грађевински рејон се проширује. Викенд-зона "Каменица - Лединци" улази у грађевински рејон и намењује се породичном становању.

Генералним урбанистичким планом Новог Сада до 2005. године ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 16/85 и 15/94) све викенд-зоне у грађевинском рејону су пренамењене у породично становање.

Према важећем Генералном планом ови локалитети су и даље зоне породичног становања.

Урбанистички планови који су донети за подручја која се граниче са овим простором, су:

- Детаљни урбанистички план "Каменица – Лединци" ("Боцке 1") ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/93. и 17/2003) и

- Регулациони план насеља Лединци ("Службени лист града Новог Сада", бр. 17/1997 и 17/2003).

Изванредан положај и природне вредности овог локалитета, са видиковцима на Фрушку гору, Дунав и бачки део града допринели су да последњих година буде интересантан не само за викенд – становање, него и за породично становање.

Сам терен је нагнут од југоистока ка северозападу, са висинском разликом од 85 м, а равну линију нагиба

пресеца источни гребен Дубоке провалије, са својом максималном висином 206 м надморске висине. Овај гребен практично пресеца Боцке на северозападни и југоисточни део.

На основу аеро снимка и обиласком терена регистровано је 136 бесправно изграђених објеката:

- викенд и виноградарске куће (из 60-их и 70-их година XX века), приземне, скромнијих димензија (од 5 x 5 м), изграђене од дрвета, до нешто већих и квалитетније грађених;

- објекти породичног становања, грађени последњих година, спратности од П+Пк до П+2+Пк, габарита од 10 x 10 до 16 x 27 м.

Како овај простор до сада није био предмет разраде, доношењем плана први пут се стичу услови да се омогући даље планско регулисање простора, чиме ће се зауставити његова даља деградација, санирати делови нападнути бесправном изградњом и сачувати природне амбијенталне вредности.

Прецизније утврђених програмских садржаја у плановима ширих просторних целина и студија за овај локалитет нема, па су програмски елементи плана утврђени на основу:

- просторног развоја утврђеног Генералним планом и

- демографске пројекције о броју и старосној структури становништва сремске стране града, као основним елементима за димензионисање простора, са нагласком да је потенцијал простора већи од потреба које су исказане пројекцијом демографског и економског развоја.

Према Генералном плану за сремску страну града планира се максимално 45.000 становника.

Планом се омогућава наставак урбанизације која је заснована на економској исплативости опремања како мрежом и објектима инфраструктуре, тако и јавним објектима за задовољење личних и заједничких потреба. Поред објеката јавних служби, планирају се садржаји туризма и угоститељства, простор за рекреацију и спортски парк.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације простора Боцке у Сремској Каменици ("Службени лист Града Новог Сада", број 49/2006).

**2.0. ОПИС ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА  
ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ**

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Сремска Каменица и КО Лединци, унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка број 1 на граници катастарских општина Сремска Каменица и Лединци, тј. на међној белеги број 28. Од ове тачке граница скреће у правцу југа, прати границу катастарских општина, продуженим правцем прелази у КО Сремска Каменица и долази до тачке број 2 на пресеку са осовином пута, парцела број 3973. Даље граница прати осовину пута до тачке број 3 на пресеку са линијом заштитног појаса далековода, затим прати линију заштитног појаса далековода и у правцу југоистока долази до тачке број 4 на пресеку са северном границом парцеле број 1659/3. Од ове тачке

граница прати северну границу парцеле број 1659/3 и јужну границу пута, парцела број 3975 до пресека са осовином пута, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину пута и долази до тачке број 5 на пресеку са продуженим правцем јужне границе парцеле број 1633/3. Даље граница скреће у правцу југоистока, прати јужну границу парцела бр. 1633/3, 1634/8, 1634/9, 1634/10, 1634/15, 1634/12, 1634/13, 1634/14 и 1635/12, пресеца пут, парцела број 1635/11, прати источну границу парцеле број 1635/11, наставља да прати јужну границу парцела бр. 1635/10 и 1635/9, пресеца пут, парцела број 1635/7 и јужном границом парцеле број 1635/5 долази до тачке број 6 на тремеђи парцела бр. 1635/5, 1635/6 и 3974 (пут). Од тачке број 6 граница пресеца пут, парцела број 3974 и у правцу југа прати источну границу парцела бр. 3974, 1787/2 и 1789, у правцу југозапада прати јужну границу парцела бр. 1789, 1787/1 и 1788, затим источну границу парцела бр. 1812, 1814, 1810, 1809, 1808, 1806, 1804, 1805 и 1844 и долази до тачке број 7 на тремеђи парцела бр. 1844, 1848 и 1847. Даље граница скреће у правцу северозапада, прати северну границу парцела бр. 1847, 1839 и 1820, затим у правцу југа прати западну границу парцеле број 1820 до пресека са продуженим правцем јужне границе парцеле број 2145. Од ове тачке граница скреће у правцу запада, пресеца пут, парцела број 3974 и долази до тачке број 8 на тремеђи парцела бр. 3974, 2145 и 2143/2. Даље граница прати јужну границу пута, парцела број 2145, излази на пољски пут, парцела број 2150, пресеца га, као и јаругу, парцела број 1742, у правцу тремеђе парцела број 1742, 1745 и 1749/7. Из ове тремеђе граница се ломи ка западу поклапајући се са северном границом парцеле број 1742 и са јужном границом јаруге, парцела број 1741, долази до пољског пута парцела број 3994 и његовом источном ивицом долази у међну тачку број 19 која дели КО Сремска Каменица и КО Лединци. Даље граница прелази у КО Лединци, поклапа се са североисточном границом пољског пута, парцела број 1202 до тремеђе парцела бр. 1202, 1142 и 1119. Од ове тачке граница се поклапа са западном границом парцеле број 1119, затим са источном границом парцеле број 901 до тачке на тремеђи парцела бр. 901, 1071 и 1064 (пут Нови Сад-Беоцин). Даље граница прати западну и северну границу парцеле број 1064 до тачке број 1, која је утврђена за почетну тачку описа границе. Од тачке број 8 до тачке број 1 граница се поклапа са границом грађевинског рејона града Новог Сада.

### 3.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНЕ ОРГАНИЗАЦИЈЕ

#### 3.1. План поделе простора на јавно и остало грађевинско земљиште

Грађевински рејон подељен је на јавно и остало грађевинско земљиште. У границама грађевинског рејона површине јавног грађевинског земљишта су: дечија установа, део локалног центра, спортски парк и регулације саобраћајница. Остало грађевинско земљиште намењује се за породично становање са пословањем и малом привредом, туризам и угоститељство, рекреацију и зелене површине. Узимајући у обзир карактеристике појединих локација унутар грађевинског рејона, природне и створене услове, одређене су и друге наме-

не, које неће угрозити функцију становања, а допринеће бољем и рационалнијем коришћењу земљишта.

Фреквентни путни правац је Нови Сад – Беоцин, који тангира обухваћени грађевински рејон и пружа могућност повезивања са осталим деловима овог простора.

Нумерички показатељи јавних површина:

- дечија установа	0,28 ха,
- део локалног центра	
намењеног здравству и култури	0,21 ха,
- спортски парк	1,75 ха,
- регулације саобраћајница	16,34 ха,
- трансформаторске станице	250 м <sup>2</sup> .

Планом је јавно грађевинско земљиште разграничено од осталог грађевинског земљишта. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле јавног грађевинског земљишта, према графичком приказу број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице, целе парцеле бр. 1064, 1101, 1114, 1128, 1129, 1142, 1148/5, 1150, 1154, 1155/1, 1155/2, 1155/3, 1155/4, 1158/2, 1160, 1161, 1162 и 1686/1, делови парцела бр. 1057, 1065, 1066, 1084/2, 1084/3, 1085, 1086/2, 1087/1, 1087/2, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1102/1, 1102/2, 1102/4, 1103, 1104, 1105, 1106/1, 1106/5, 1107/1, 1107/3, 1108/1, 1109/1, 1109/2, 1110, 1111, 1112, 1113, 1115/1, 1115/2, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121/1, 1121/3, 1122/1, 1122/2, 1123, 1124, 1126/1, 1126/2, 1127, 1131, 1133, 1134, 1135, 1139, 1140, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1148/1, 1148/2, 1148/3, 1148/4, 1149/1, 1149/2, 1149/3, 1152/1, 1152/2, 1152/3, 1152/4, 1152/5, 1152/6, 1152/7, 1153, 1156/1, 1156/2, 1156/3, 1156/4, 1156/5, 1157, 1158/1, 1158/3, 1158/4, 1159/1, 1159/2, 1159/3, 1163, 1164, 1166/2, 1166/3, 1166/4, 1166/5, 1167, 1168, 1170, 1171, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1184, 1184/4, 1185/2, 1185/3, 1187, 1189, 1190/1, 1190/2, 1190/3, 1191/1, 1191/2, 1192, 1193/1, 1193/2, 1193/3, 1193/5, 1193/6, 1193/7, 1193/8, 1194, 1195, 1197, 1199, 1200, 1201, 1806/3 и 10965 у КО Лединци и целе парцеле бр. 1655/5, 1670, 1704, 1717, 1720, 1738/2, 1749/2, 1768, 1769, 1770, 1785, 1786/1, 1786/2, 1787/6, 1808, 1810, 1813, 1816/2, 2145, 2150 и 3993, делови парцела бр. 78, 1633/4, 1638/2, 1638/3, 1639/2, 1642, 1643/1, 1643/2, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650/1, 1650/2, 1652/1, 1652/2, 1652/3, 1653/1, 1653/2, 1654, 1655/1, 1657, 1659/1, 1659/2, 1659/3, 1661, 1662, 1663, 1664/1, 1664/2, 1665/1, 1665/2, 1665/3, 1665/4, 1665/5, 1666, 1667, 1668, 1669, 1671, 1672/1, 1672/2, 1674, 1697, 1698, 1700, 1701, 1702, 1703/4, 1708, 1709/1, 1709/2, 1709/3, 1713, 1714, 1715, 1716, 1718, 1719, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731/1, 1731/2, 1732, 1733, 1734/1, 1734/2, 1734/5, 1734/6, 1734/7, 1734/8, 1736, 1737, 1738/1, 1739/1, 1739/2, 1739/9, 1740/1, 1740/2, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749/1, 1749/3, 1749/4, 1749/5, 1749/6, 1749/7, 1750, 1751, 1753/1, 1753/2, 1755, 1756, 1760, 1762, 1765, 1766/1, 1766/2, 1767, 1772, 1773, 1774, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1786/3, 1786/4, 1786/5, 1786/6, 1786/7, 1787/3, 1787/8, 1807, 1809, 1811, 1814, 1815, 1816/1, 1817/1, 1817/2, 1817/3, 1817/4, 1842, 2146, 2147/1, 2147/2,

2147/3, 2147/4, 2147/5, 2147/6, 2148, 2149, 3973 и 3974 у КО Сремска Каменица;

- дечија установа, делови парцела бр. 1130 и 1131 у КО Лединци;
- део локалног центра, делови парцела бр. 1129, 1130, 1131 и 1133 у КО Лединци ;
- спортски парк, целе парцеле бр. 1135, 1136 и 1137, делови парцела бр.1133 и 1134 у КО Лединци и део парцеле број 1702 у КО Сремска Каменица;
- трансформаторске станице, делови парцела бр. 1118, 1133 и 1159/1 у КО Лединци и делови парцела бр. 1723 и 1762 у КО Сремска Каменица.

У случају неусаглашености бројева наведених парцела и бројева парцела на графичком приказу "План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела" у Р 1:2500, важи графички приказ.

За остало грађевинско земљиште дате су могуће границе парцела од којих може да се одступи приликом израде урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације, али под условима за образовање грађевинских парцела утврђеним овим планом.

Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака чији је списак дат на графичком приказу број 4.

### **3.2. Подела простора на грађевинске целине према намени, функцији и правилима уређења простора**

У циљу боље прегледности и коришћења података, грађевински рејон, обухваћен планом, подељен је на 17 грађевинских блокова, односно четири целине унутар регулационих линија.

Прву целину чине блокови бр. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 16 и делови блокова породичног становања бр. 1, 11, 13, 14 и 15 у оквиру којих је могуће обављати пословне делатности (производне, услужне и туристичке). У блоковима породичног становања могућа је реализација садржаја као што су дечије установе и геронтолошки центри, под условом да су мањег капацитета.

Планира се и породично становање резиденцијалног типа на већим парцелама, у блоку број 17.

Уз Багремову улицу, која повезује овај простор са саобраћајницом Беочин – Нови Сад, планира се породично становање, са пословањем до 50%.

Због непогодног терена за изградњу, и конфигурације терена, дозвољена спратност објеката је П+Пк (две етаже). Уколико се гради сутеренска етажа, у том случају се не гради поткровна етажа.

Другу целину чини простор намењен дечијој установи, локалном центру и спортском парку, који су лоцирани у централном делу блока број 8.

Трећу целину чине комплекси намењени туризму, угоститељству и рекреацији, планирају се на падини Провалије, која визуром ка Новом Саду и Дунаву оправдава планирани садржај. Ови комплекси су лоцирани у делу блока број 11.

Четврту целину чине зелене површине уз саобраћајнице и испод инфраструктурног коридора и у деловима блокова. Ова целина, због природних неповољности, намењена је за зелене површине.

Унутар набројаних целина, у складу са постојећим саобраћајницама, планира се мрежа нових улица, која ће формирати нове грађевинске блокове.

Неопходно је констатовати да је бесправном изградњом нападнут цео грађевински рејон. Већина изграђених објеката је уклопљена у план (сем објеката у регулацијама улица и на траси инфраструктурног коридора).

Уважавајући услове стрмог и брежуљкастог терена, постојећу парцелацију, постојеће улице и потребу за легализацијом објеката, формирано је саобраћајно решење које омогућава задржавање изграђених објеката и формирање нових грађевинских парцела.

### **3.3. План мреже инфраструктурних система**

#### **3.3.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре**

Подручје обухваћено планом ослања се на државни пут II реда Р-107, који чини основну везу са Сремском Каменицом и Новим Садам, према истоку, и са Беочином, према западу.

Терен има карактеристике брежуљкастог терена чије се коте крећу од 85 m до 205 m надморске висине, а нагнут је у правцу севера и северозапада. Управо због специфичне конфигурације терена, постоји ограничена могућност изградње саобраћајница, а тиме и коришћење земљишта за изградњу стамбених и других објеката. Проблеми у одвијању саобраћаја могући су у зимским периодима због великих уздужних нагиба на појединим деловима коловоза.

Основу саобраћајног решења чини мрежа постојећих и планираних улица насеља, које се углавном ослањају на постојеће земљане путеве, а веза са државним путем Р-107 остварује се са два постојећа прикључка.

Уличну мрежу насеља чини систем постојећих и планираних улица, које ће међусобним повезивањем обезбедити несметано одвијање саобраћаја. На избор саобраћајног решења знатан утицај имала је конфигурација терена, тако да су код неких улица технички елементи у границама допуштеног (уздужни нагиби коловоза, ширине регулација улица и коловоза и сл.). Ширине попречних профила улица су од 8 до 12 m, и задовољавају захтеве саобраћаја и објеката комуналне инфраструктуре.

#### **3.3.2. План нивелације**

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 84,00 m до 206,00 m, са генералним падом терена од југа према северу.

Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби знатно преко 10 %. Планом нивелације задржава се постојећи терен. Пре реализације плана, терен је потребно снимити и нивелете прилагодити постојећем стању, што подразумева да су могућа одступања од датих нивелета.



Планом нивелације дате су:

- коте прелома нивелета осовине саобраћајница,
- интерполоване коте,
- нагиб нивелета.

### 3.3.3. План водне инфраструктуре

#### Снабдевање водом

Снабдевање водом овог простора није решено преко водоводног система Града Новог Сада.

Постојећи стамбени и викенд - објекти потребе за водом решавају индивидуално, преко бушених бунара на парцелама корисника.

Планира се изградња водоводне мреже у свим новопланираним улицама, профила  $\varnothing$  100 mm и то уз паралелну изградњу канализационе мреже.

Планираним решењем, односно истовременим опремањем водоводном и канализационом мрежом избећи ће се погоршање постојећих природних услова терена.

Планирана водоводна мрежа повезаће се на доводник воде за насеље Лединци, профила  $\varnothing$  400 mm, који се налази на путу Нови Сад-Беочин.

Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом свих планираних садржаја.

Положај постојећих и планираних инсталација дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

#### Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода није решено преко канализационог система Града Новог Сада.

Отпадне воде решавају се преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде, углавном се упијају у земљиште или се гравитационо сливају према нижим теренима, односно ка коначном реципијенту, Дунаву.

Планира се изградња сепаратног канализационог система.

Отпадне воде ће се решавати преко планиране канализационе мреже отпадних вода. Мрежа ће се изградити у свим планираним улицама, профила  $\varnothing$  250 mm, са оријентацијом према планираном колектору дуж пута Нови Сад-Беочин, који је оријентисан на планирано постројење за пречишћавање отпадних вода у Лединцима.

До изградње планиране канализационе мреже, одвођење отпадних вода решаваће се преко водонепропусних септичких јама на парцелама корисника. Посебно се инсистира на водонепропусности како не би дошло до загађења подземних водоносних слојева, као и до смањења стабилности тла. Септичке јаме поставити на минималној удаљености 3 m од границе парцеле.

Планира се изградња атмосферске канализације у свим планираним улицама. Улични канали могу бити отворени или затворени, све у зависности од конфигурације терена, просторних ограничења и хидрауличких услова. Планом се оставља могућност да се канали обложе, и на тај начин елиминише утицај на стабилност терена.

Планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода насталих на овом простору.

Положај планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу "План водне инфраструктуре" у Р 1:2500.

### 3.3.4. План енергетике

#### Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом свих планираних садржаја вршиће се из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом, а уједно и веза на електроенергетски систем Града и шире, биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 1 - Лединци". Од ове трансформаторске станице полазиће 20 kV мрежа на коју ће се повезати планиране дистрибутивне ТС 20/0,4 kV. Ове трансформаторске станице, заједно са планираном дистрибутивном нисконапонском мрежом, биће довољне за квалитетно снабдевање електричном енергијом свих постојећих и планираних садржаја.

У односу на планирану изградњу, за квалитетно снабдевање електричном енергијом планираних садржаја, потребно је изградити пет нових дистрибутивних трансформаторских станица.

За планиране објекте пословних садржаја, трансформаторске станице ће се градити на основу стварних потреба и на захтев инвеститора, у складу са електроенергетским условима.

Планирана 20 kV мрежа градиће се каблирањем, а планирана дистрибутивна 0,4 kV мрежа може се градити и каблирањем и надземно, на местима у профилима улица као што је планом дефинисано.

#### Снабдевање топлотном енергијом

Основни систем за снабдевање Сремске Каменице топлотном енергијом биће гасификациони систем из кога ће се топлотном енергијом снабдевати сви планирани садржаји. Основни објекат за снабдевање топлотном енергијом биће мерно регулациона станица (MPC) "Сремска Каменица", која ће преко планиране дистрибутивне гасне мреже напајати све постојеће и планиране садржаје.

Нова дистрибутивна гасоводна мрежа биће грађена на местима у профилима саобраћајница као што је планом дефинисано.

Планиране електроенергетска и гасоводна мрежа приказане су на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у Р 1:2500.

#### Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено у телекомуникациони систем. У Сремској Каменици је изграђена аутоматска телефонска централа, са мрежом телефонских каблова који обезбеђују прикључак за кориснике са подручја Сремске Каменице и оближњих насеља. Од ове телефонске централе изградиће се телекомуникациона мрежа до подручја обухваћеног планом. Изградња ове нове мреже зависиће од динамике изградње планира-

них садржаја и захтева за прикључење на телекомуникациони систем.

Нова телекомуникациона мрежа биће грађена на местима у профилима саобраћајница као што је планом дефинисано.

### 3.4. Заштита градитељског наслеђа

У Регистру заштићених културних добара и евиденцији објеката под претходном заштитом, нема објеката који подлежу заштити.

Овај простор, због конфигурације терена, ствара претпоставку о постојању археолошких налазишта. Због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта, као мера заштите утврђује се обавеза претходног сондажног археолошког ископавања на овом простору. Ако се у току извођења грађевинских радова и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести надлежни завод за заштиту споменика културе, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети, и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

### 3.5. Заштита и унапређење животне средине

У складу са планираном наменом простора у оквиру граница плана (породично становање, инфраструктурни коридори, комплекси намењени јавним површинама и објектима од општег интереса, комплекси угоститељства, туризма и заштитног зеленила), обезбедиће се спречавање свих облика загађивања и остваривање квалитетнијих услова животне средине према прописаним стандардима.

За обављање делатности на парцелама породичног становања треба обезбедити задовољавајућу удаљеност од суседне парцеле или намене, решавање отпадних вода, складиштење сировина у складу са санитарно-хигијенским захтевима.

Посебна пажња посвећена је одвођењу комуналних отпадних вода, које се упуштају у септичке јаме, како би се обезбедила санитарна исправност воде у бушеним бунарима. У Малокаменички поток не смеју се упуштати отпадне воде.

Зелене површине, са истовремено естетском и рекреативном функцијом, формирају се на просторима непогодним за изградњу, на падинама са нагибом терена, на којима се не може реализовати основна намена.

### 3.6. Мере заштите од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, за породичне стамбене објекте и пословно-стамбене објекте планира се изградња склоништа, која могу бити у склопу стамбеног или пословног објекта. Породична склоништа су допунске заштите од механичког удара 30 kPa.

За комерцијалне садржаје и друге објекте ванстамбене намене, зависно од броја запослених, капацитет, положај, мирнодопска намена и технички елементи одредиће се према Техничким прописима за изградњу

склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист" број 13/98).

### 3.7. План уређења зелених површина

Природни услови и карактеристике рељефа у највећој мери утичу и на поставку најбитнијих зелених површина у виду паркова, скверова и рекреативних површина као јавног зеленила.

Линеарно зеленило треба да је заступљено дрворедима, живицама и травњаком, према могућностима попречних профила улица.

Зеленило у оквиру осталих намена треба да је заступљено минимално 25% површине комплекса и то, пре свега, у виду ободног зеленог појаса. Простор рекреативне и туристичке намене треба да садржи већи проценат високог зеленила и травнатих површина.

Озелењавање простора дечије установе треба да се заснива на поставци зеленог заштитног појаса њеним ободом, и декоративне високе и ниске вегетације унутар комплекса. При озелењавању користити биљке без бодљи и отровних бобица и избегавати алергене врсте.

За зеленило спортског парка најзначајније је како је распоређено и на који начин су обезбеђени услови заштите од негативних утицаја спољашње средине. У већини случајева неопходно је да око 50% површине буде под зеленилом које прожима читав спортски парк. Оно треба да одваја игралишта и формира издвојене целине на којима се одвијају поједине рекреативне активности. Основне спортске површине и објекте лоцирати компактно, а озелењавање извести на што једноставнији начин, у циљу међусобног раздвајања поменутих површина. Зона спортских игара и забаве може да се реши каскадно (на терасама), пожељно је и стварање система пољана за игру, покривених травњаком отпорним на гажење, засенчених шетних стаза (трим - стаза) и површина за игру деце, платоа за миран одмор и др. Отворени травнати простори овде могу да буду допуњени групном садњом дрвећа и шибља, као и различитим по величини солитерним примерцима биљака. Обавезно је формирање заштитног појаса ободом целог комплекса ради стварања бољих услова за спровођење спортских активности, као и за изолацију игралишта од извора прашине, гасова, буке и ветра.

На простору планираном за зеленило у намени туризма и угоститељства биће заступљене декоративне врсте дрвећа и шибља, са већим процентом четинара и украсног партерног растиња и цвећа. Декоративност и живост овог простора ће се постићи увођењем водене површине и фонтана, кружних стаза, издвојених декоративно поплочаних одморишта и, наравно, одговарајућег парковског мобилијара. Просторна композиција зеленила улазног дела треба да погодује оријентацији корисника у циљу проналажења објеката и њиховог улаза.

Површине заштитног зеленила које прожимају простор могу представљати шумске, рекреативне просторе, расаднике дендролошког материјала, воћњаке и винограде.

Како се ради у највећем делу о стрмим теренима са израженим денивелацијама, треба користити вегета-

цију са дубоким кореновим системом који везује земљиште и спречава његову ерозију.

Посебну пажњу посветити избору адекватног и аутохтоног садног материјала (Pinus, Tilia, Eleagnus, Acer, Carpinus, Robinia и др.). За декоративни вид озелењавања користити широки парковски асортиман (Tilia, Aesculus, Paulownia, Picea, Cedrus и сл.), а за дрвореде, врсте листопадног дрвећа (Tilia, Acer, Sorbus и сл.).

#### 4.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

Блокови породичног становања	40,81 ha
Блокови породичног становања са пословањем и малом привредом	2,80 ha
Локални центар са површином објеката око	3.000 m <sup>2</sup> 0,21 ha
Дечија установа са капацитетом 90 деце и површином објекта 720 m <sup>2</sup>	0,28 ha
Спортски парк	1,75 ha
Објекти у спортском парку:	
- кафе посластичарница	350 m <sup>2</sup>
- објекат за управу и издавање реквизита	600 m <sup>2</sup>
Површина комплекса за туризам и угоститељство	1,05 ha
- капацитет хотела 55 соба	
- површина објекта	2.390 m <sup>2</sup>
Површина простора за рекреацију	2,51 ha
- површина пратећег објекта	100 m <sup>2</sup>
- објекат типа салетла	150 m <sup>2</sup>
Регулације саобраћајница	16,34 ha
Зелене површине	2,52 ha
Инфраструктурни коридор	8,83 ha
<b>Укупно</b>	<b>77,10 ha</b>
Број становника је	2200.

#### 5.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

##### 5.1. Општа правила за уређење и грађење објеката породичног становања

Породично становање представља преовлађујућу намену и обухвата површину на којој су планирани различити садржаји за задовољење свакодневних потреба становника, и остале активности које се могу развијати у становању.

Подручје породичног становања представља значајан потенцијал за развој различитих активности, првенствено делатности које се могу обављати у објектима (еколошки и функционално могуће у зони породичног становања), чиме је омогућено прожимање различитих намена.

Унутар намене породичног становања могућа је реализација садржаја као што су социјалне и образовне

установе, под условом да су мањег капацитета, као и пансионски мањих капацитета.

На обухваћеном простору евидентирани су бесправно изграђени објекти. Највећа концентрација бесправно изграђених објеката је у северном делу блока, јужно од пута Беочин – Нови Сад. Бесправна градња се неравномерно проширила на цео простор.

Планом су утврђени услови за санирање постојећих бесправно изграђених објеката.

На подручју намењеном породичном становању водило се рачуна о постојећој парцелацији. Овај простор карактеришу парцеле неправилног и правилног облика, различите површине, дубине и ширине фронта.

Саобраћајну мрежу чине планиране блоковске саобраћајнице. Преко Багремове улице (са источне стране), која преко Боцки 1 спаја овај простор са путем Беочин – Нови Сад, и Самарског пута (са западне стране), овај простор се спаја са наведеним путем, и преко Сремске Каменице, са Новим Садом.

На простору где је реализована бесправна изградња прихваћена је постојећа парцелација и успостављена улична мрежа.

##### 5.2. Правила за уређење и грађење објеката породичног становања

Основна правила парцелације, садржана у плану, су прихватање настале препарцелације постојећих катастарских парцела (воћњака и башта). На простору који се налази у граници плана евидентирани су целине, односно блокови бесправно изграђених породичних стамбених објеката, као и слободни неизграђени простори који се планирају за друге намене, за које су утврђена правила парцелације.

Новом парцелацијом максимално се уважава постојеће стање катастарских парцела од којих ће настати нове грађевинске парцеле.

Обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја.

Обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица, када постојеће катастарске парцеле (у зони породичног становања) имају велику дубину или површину и када се нове грађевинске парцеле формирају на основу правила грађења.

За породично становање утврђени су следећи критеријуми:

- за слободностојеће објекте минимална површина парцеле је 300 m<sup>2</sup>, а минимална ширина уличног фронта 12 m,

- степен заузетости на парцели је 30 – 40%.

Препоручује се да у поступку препарцелације површина парцеле не буде мања од 500 m<sup>2</sup>, а ширина уличног фронта не буде мања од 15 m.

Од правила се изузимају парцеле које се, због конфигурације терена, морају задржати, а прелазе површину 600 m<sup>2</sup>. Површина парцела намењених резиденцијалном становању, и парцела које су намењене становању са пословањем и малом привредом је већа од 600 m<sup>2</sup>.

Ако је површина парцеле већа од 600 m<sup>2</sup>, степен заузетости је 30%.

Ако је површина парцеле већа од 1.000 m<sup>2</sup>, примењује се степен заузетости од 30%, али на 1.000 m<sup>2</sup>.

Остатак парцеле може се користити за разне врсте засада, који ће оплеменили непосредну околину и пејзаж у целини.

На свакој парцели планира се један стамбени објекат, са максимално три стана, или два стана и једним пословним простором.

Пословни објекти и гараже могу се градити као слободностојећи или као анекс стамбеног објекта.

У зависности од површине парцеле, могу се градити гараже, помоћни или пословни објекти, или објекти за малу привреду, који не угрожавају становање.

Грађевинска линија породичних објеката није утврђена, с обзиром на површине парцела и конфигурацију терена. Положај објекта прилагођава се конфигурацији терена и суседним изграђеним објектима.

Спратност стамбених објеката је максимално две етаже, односно П+Пк. Уколико се гради сутеренска етажа, у том случају се не гради поткровна етажа.

Помоћни и други објекти на парцели су приземни.

Паркирање или гаражирање возила на парцели, за сопствене потребе, је према нормативу да се за један стан обезбеди једно паркинг - место.

Постојећи објекти се могу доградити или надоградити, уз поштовање степена заузетости. Према намени, објекти могу бити стамбени, пословни или мешовити.

Резиденцијално породично становање планира се у југоисточном делу, у блоку број 17, а препоручује се и у другим блоковима са већим површинама парцела које могу бити до 2.000 m<sup>2</sup>.

Степен заузетости код ових парцела може бити до 50% (у односу на 1.000 m<sup>2</sup>) с обзиром на то да је утврђена спратност П+Пк, односно две етаже, па се објекти развијају по терену.

У блоковима породичног становања могу се градити дечије установе и геронтолошки центри и сличне намењене, под условом да су мањег капацитета како би се лакше уклопили у основну намену.

Капацитет геронтолошке установе је до 20 корисника, а дечије установе до 60 деце. Комплекси се формирају спајањем максимално три грађевинске парцеле од 600 m<sup>2</sup>.

Коришћење пансионских услуга може бити у склопу породичних објеката.

Породично становање је примарна функција простора, зато је потребно обратити пажњу на архитектонско обликовање сваког објекта, од обраде фасаде до уклапања у терен.

Визуре треба отворити у правцу пада терена, а нарочито према Фрушкој гори или према Дунаву и Новом Саду.

### **5.3. Правила за уређење и грађење објеката породичног становања, у комбинацији са пословањем и малом привредом**

Становање, са пословањем и малом привредом, планира се у западном делу уз Багремову улицу, што би могао да буде привлачан простор како за пословне активности, тако и за становање. Овде се планирају парцеле веће површине од 600 m<sup>2</sup>. Минимална површина парцеле је 500 m<sup>2</sup>, са 50% заузетости, а максимална површина парцела је до 2.000 m<sup>2</sup>. Степен заузетости код ових парцела може бити до 50% (у односу на 100 m<sup>2</sup>). На овом простору искључују се делатности које захтевају изградњу хала и магацина, тј. прилаза и допремање робе тешким теретним возилима, односно поплачавање великих простора за манипулативне површине.

Спратност стамбених објеката је П+Пк (две етаже)<sup>1</sup>, а објеката за радне активности П+галерија.

На парцелама на којима се граде мањи производни објекти спратност је приземна, уз могућност коришћења галеријског простора, а уколико се граде објекти за канцеларијски простор, онда се дозвољава спратност П+Пк (две етаже).

Положај објеката на парцели одредиће се у односу на конфигурацију терена, до 10 m од регулације линије.

На овим парцелама могу се обављати делатности које не угрожавају (буком, вибрацијом, гасовима, обимом транспорта и сл.) намену становања.

Део парцела је оријентисан на две саобраћајнице. Пословање и мала привреда планирају се уз западни део Багремове улице, а остали делови парцела, на које се приступа углавном са блоковских саобраћајница, планирају се за становање.

### **5.4. Правила за уређење и грађење објеката намењених ванстамбеним садржајима**

У централном делу простора, блок број 8 намењен је ванстамбеним садржајима, локалном центру (који се намењује културном и здравственом центру), спортском парку и зеленим површинама.

#### **5.4.1. Локални центар**

Локални центар планира се у северозападном делу блока број 8. Површина овог комплекса износи 24.300 m<sup>2</sup>. Намењен је за изградњу културног центра, са салом за манифестације и састанке, библиотеком и пратећим садржајима, затим за изградњу објекта намењеног здравству, односно здравственој станици и апотеци.

Капацитет локалног центра задовољиће потребе планираног броја становника.

У непосредној близини овог центра планира се линијски центар за свакодневно и повремено снабдевање, за пошту, банку, угоститељство, услужно занатство и личне услуге у приземљима породичних објеката. Зона изградње, као и паркинг – простор, утврдиће се изградом урбанистичког пројекта.

<sup>1</sup> Уколико се гради сутеренска етажа, у том случају се не гради поткровна етажа.

Бруто развијена површина објекта је 3.000 m<sup>2</sup>.  
Укупно уређење простора треба прилагодити конфигурацији терена.  
Степен заузетости на парцели је до 70%.  
Спратност објекта је П+Пк.  
Грађевинска линија за објекте локалног центра је на минималној удаљености 5 m од регулационе линије.  
Обавезна је израда урбанистичког пројекта.

#### 5.4.2. Дечија установа

Комплекс дечије установе планира се поред локалног центра. Површина комплекса износи 2.820 m<sup>2</sup>.  
На основу прогнозираног броја становника и просторних могућности које пружа овај локалитет, планира се дечија установа капацитета 90 деце (са нормативом 30 m<sup>2</sup> комплекса по детету).  
Зона изградње објекта препоручује се у североисточном делу комплекса.  
Грађевинска линија објекта треба да буде удаљена 10 m од регулационе линије улице, и 10 m од границе локалног центра.  
Степен заузетости комплекса је око 20%.  
Индекс изграђености је око 0,25.  
Објекат дечије установе планира се као приземни, са поткровљем, П+Пк, а бруто развијена површина објекта је 720 m<sup>2</sup>. За комплекс дечије установе обавезна је израда урбанистичког пројекта.

#### 5.4.3. Спортски парк

Комплекс спортског парка лоциран је у централном делу уз Улицу 8 и Улицу 7.  
Површина комплекса износи 1,75 ha.  
Овај простор намењен је за рекреацију грађана. Планирају се терени за рекреацију, као и објекти који прате активност рекреације.  
Комплекс садржи терене за: рукомет, кошарку, одбојку, тенис, мини – голф и трим - стазу.  
Терени за рукомет, кошарку, одбојку, као и стаза за спринт груписани су у североисточном делу парка, непосредно уз дечију установу.  
Игралишта морају бити каскадно постављена, с обзиром на конфигурацију терена.  
Отворени терени груписани су у једну целину:  
- рукометно игралиште 22 x 44 m,  
- кошаркашко игралиште 14 x 26 m,  
- одбојкашко игралиште 9 x 18 m.

У јужном делу блока, непосредно уз локални центар и дечију установу, уз Улицу 7 планира се објекат, са свлационицом са тушевима, и кафе - посластичарницом. Максимална површина објекта је 350 m<sup>2</sup>. Објекат се планира као приземни, од лаког материјала (монтажног типа), са косим кровом благог нагиба, с тим да се половина површине планира за наткривену терасу. У непосредној близини планира се објекат за смештај управе, и за изнајмљивање реквизита за одређене спортове, површине око 600 m<sup>2</sup>.

Зона изградње дефинисаће се урбанистичким пројектом, на основу пројектног задатка.

Паркирање се планира у оквиру намене спортског парка, а зелене површине су обрађене у пододељку "3.7. План уређења зелених површина".

#### 5.4.4. Туризам и угоститељство

Комплекс простора намењеног за туризам и угоститељство заузима површину 1,05 ha. Лоциран је у јужном делу блока број 11. С обзиром на положај и конфигурацију терена, планира се изградња хотела са прилазом са Самарског пута. На комплексу се планира изградња хотела капацитета 55 соба, са ресторанским делом и терасом са северне стране, и осталим пратећим садржајима. Северно од објекта хотела, чија површина износи око 2.390 m<sup>2</sup>, препоручује се изградња базена. Спратност објекта хотела је П+Пк, и терасасто је постављен, са погледом на Дунав и Нови Сад.

Зона изградње објекта, као и категоризација хотела дефинисаће се урбанистичким пројектом на основу програма инвеститора.

Паркирање возила планира се са приступног Самарског пута.

Уместо хотела, на овом простору могу се градити објекти апартманског типа, са пратећим садржајима.

Северни и источни део комплекса граничи се са простором за рекреацију, који ће употпунити садржаје ове намене.

#### 5.4.5. Рекреација

Простор намењен за рекреацију грађана и корисника хотела, заузима површину 3,03 ha, и лоциран је непосредно уз површину намењену за туризам и угоститељство.

Комплексу се прилази из Улице 13. На улазу у комплекс планира се и паркинг-простор. У северном делу комплекса планирају се терени за мини - голф, универзално игралиште димензија 14 x 26 m (кошарка, одбојка) и трим - стаза. У јужном делу, непосредно уз простор планиран за хотелски комплекс, планира се изградња објекта типа салетла (од дрвета), максималне површине 150 m<sup>2</sup>. Половина површине салетла планира се за наткривену терасу, а половина за ресторан. У објекту се планира угоститељска намена.

У северном делу, уз игралишта, планира се објекат за издавање реквизита, свлационице, санитарни чвор и канцеларије површине око 100 m<sup>2</sup>.

Слободне зелене површине уредиће се према условима утврђеним планом зелених површина.

Детаљнија разрада простора решиће се урбанистичким пројектом на основу програмских решења инвеститора.

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

Посебна правила грађења утврђена овим планом примењују се за легализацију бесправно изграђених стам-

бених, помоћних и других објеката, односно изведених других грађевинских радова на постојећим објектима, без грађевинске дозволе, у подручју обухвата плана, а који су:

- пријављени градској управи Града Новог Сада надлежној за издавање одобрења за изградњу објеката,
- пописани до 13. маја 2003. године по службеној дужности од Комисије за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе,
- пописани до 13. маја 2003. године по појединачној пријави власника објекта изграђеног без грађевинске дозволе, поднетој Комисији за утврђивање објеката изграђених без грађевинске, односно употребне дозволе.

Овим посебним правилима утврђују се могућа одступања од правила грађења утврђених овим планом за нову изградњу или извођење других радова на постојећим објектима (реконструкција, доградња, надзиђивање, промена намене, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

- план парцелације,
- проценат изграђености парцеле,
- планирану спратност објекта и
- друге мање радове на постојећим објектима (промена намене, затварање тераса, лођа и сл.).

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

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

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у свим случајевима уколико се по намени и архитектури могу уклопити у припадајући суседни простор.

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

Напомена:

Постојећи објекти који својим габаритом улазе у регулацију планиране улице (а изван су коловоза) се задржавају уз услов да објекат не улази у простор регулације у појасу 1,5 м (обострано) од планираног коловоза. Исто значи, да профил улице који се (због објекта у регулацији улице) у том делу сужава, мора да има чесму ширине од 8 м до 9 м, у зависности од ширине коловоза (5 м или 6 м).

## 5.6. Услови за опремање простора инфраструктуром

Пре издавања услова за изградњу инфраструктуре, обавезна је израда Елабората геомеханичких истраживања. На основу добијених резултата дефинисаће се

обим и начин изградње планиране комуналне инфраструктуре.

### 5.6.1. Услови за изградњу саобраћајних површина

Приликом пројектовања објеката, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

Планира се да ширина коловоза у уличној мрежи насеља износи од 5 м до 6 м.

Прикључење објеката на саобраћајну уличну мрежу планира се једним колским прилазом по катастарској парцели. Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5 м.

Највећи уздужни нагиб јавних путева је 12%, најмања ширина тротоара 1,5 м, а најмањи радијус кривине у уличној мрежи саобраћајница је 6 м.

Паркирање возила за сопствене потребе власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују на својој парцели, изван површине јавног пута, и то једно паркинг - место или гаражно место на један стан. Ширина паркинг - простора за управно паркирање износи 2,30 м, а дужина од 4,60 м до 5 м. За паркирање под углом од 30° ширина износи 2,20 м, а дужина 4,30 м, и за подужно паркирање ширина паркинга је 2 м, а дужина 5,50 м. У оквиру паркиралишта потребно је резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг - места планира по једно дрво. Око и унутар планираних паркинга обезбедити одговарајућу засену садњом високог зеленила.

### 5.6.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се планирати постављање водомера у одговарајући шахт;
- водомерни шахт планирати на удаљености највише 0,5 м од регулационе линије.

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

### 5.6.3. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планирати се једним прикључком;

- прикључни канализациони шахт планирати на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије;
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем;
- прикључење сутеренских и подрумских просторија је могуће ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

#### 5.6.4. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

##### Објекти породичног становања

Снабдевање објеката породичног становања електричном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. У случају прикључења на надземну мрежу, прикључак се може извести надземно или подземно, а у случају прикључења на кабловску дистрибутивну мрежу, прикључак извести преко кабловске прикључне кутије. Положај прикључног ормара прилагодити условима Електродистрибуције "Нови Сад", тако да буде на фасади објекта или у специјалним случајевима на другим местима.

##### Пословни објекти

Прикључење пословних објеката или комплекса извести на постојећу или планирану електроенергетску мрежу сопственом трансформаторском станицом или директно на дистрибутивну електроенергетску мрежу, у зависности од потреба. Прикључак извести у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

#### 5.6.5. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу, односно планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) испројектовати и изградити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

#### 5.6.6. Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

У случају прикључења на подземну мрежу, прикључак извести преко типског ТТ прикључка на приступачном месту на фасади објекта, а у случају прикључења на надземну мрежу, преко одговарајуће прикључне кутије на таванском делу објекта.

## 6.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂЕЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

Табела: Потребна средства за приоритетне радове на уређењу саобраћајница и изградњи комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
<b>1.</b>	<b>САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ</b>				<b>86.000.175</b>
1.1.	Коловоз 2-СТВ	m <sup>2</sup>	14.460	5.130	74.179.800
1.2.	Тротоари	m <sup>2</sup>	3.950	2.993	11.820.375
<b>2.</b>	<b>ХИДРОТЕХНИКА</b>				<b>36.807.750</b>
2.1.	Канализациони вод Ø 250 - под асфалт	m	2.500	9.405	23.512.500
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100 - под асфалт	m	2.500	4.703	11.756.250
2.3.	Водоводна мрежа Ø 100 - под земљу	m	500	3.078	1.539.000
<b>3.</b>	<b>ЕНЕРГЕТИКА</b>				<b>11.000.000</b>
3.1.	Трафо-станица 20/0,4 kV / kV	ком.	1	3.000.000	3.000.000
3.2.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	1.000	8.000	8.000.000
<b>4.</b>	<b>УКУПНО</b>				<b>133.807.925</b>

Процена средстава урађена по ценама на дан 28. децембра 2005. године.

Финансирање планираних радова на уређивању јавног грађевинског земљишта обезбедиће се из следећих извора:

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- закупнине за грађевинско земљиште,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

## 7.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Овим планом утврђена су правила уређења и правила грађења која представљају основ за издавање извода из урбанистичког плана.

За планиране намене локалног центра, дечије установе, туризма и угоститељства, спортског центра и простора за рекреацију обавезна је разрада урбанистичким пројектом.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

- |   |             |
|---|-------------|
| 1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним обухваћеним простором    | А-4         |
| 2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом                           | Р 1 : 2500  |
| 3.1. План намене површина   | Р 1 : 2500  |
| 3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације   | Р 1 : 2500  |
| 4. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела | Р 1 : 2500  |
| 5. План водне инфраструктуре  | Р 1 : 2500  |
| 6. План енергетске инфраструктуре   | Р 1 : 2500. |

План детаљне регулације простора Боцке у Сремској Каменици израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА  
Број: 35-681/2006-I  
12. септембар 2008. године  
НОВИ САД

*Председник*  
**Александар Јовановић, с.р.**

## Градска управа за саобраћај и путеве

### 466

Градска управа за саобраћај и путеве, на основу члана 148. Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник СР Србије", бр. 53/82 - пречишћен текст, 15/84, 5/86 и 21/90 и "Службени гласник Републике Србије", бр. 28/91, 53/93, 67/93, 48/94, 25/97 и 101/2005), доноси

## РЕШЕЊЕ О ЗАШТИТИ ПЕШАЧКИХ ПОВРШИНА У УЛИЦИ БРАЋЕ РИБНИКАР У НОВОМ САДУ

1. Одређује се заштита пешачких површина постављањем заштитних стубића у Улици браће Рибникар у Новом Саду.

2. Налаже се Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду, да постави и редовно одржава заштитне стубиће према Плану техничког регулисања саобраћаја, број 3738 од 17. јула 2008. године и број 3771 од 8. августа 2008. године, које је израдило Одељење за развој и управљање саобраћајем Јавног предузећа "Завод за изградњу Града" у Новом Саду.

3. Рок за извршење овог решења је 15. октобар 2008. године.

4. Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ГРАД НОВИ САД  
ГРАДСКА УПРАВА ЗА САОБРАЋАЈ И ПУТЕВЕ  
Број: 34-3182/2008 -IV  
30. септембар 2008. године  
НОВИ САД

*Начелник*  
**Владимир Стојковић, с.р.**



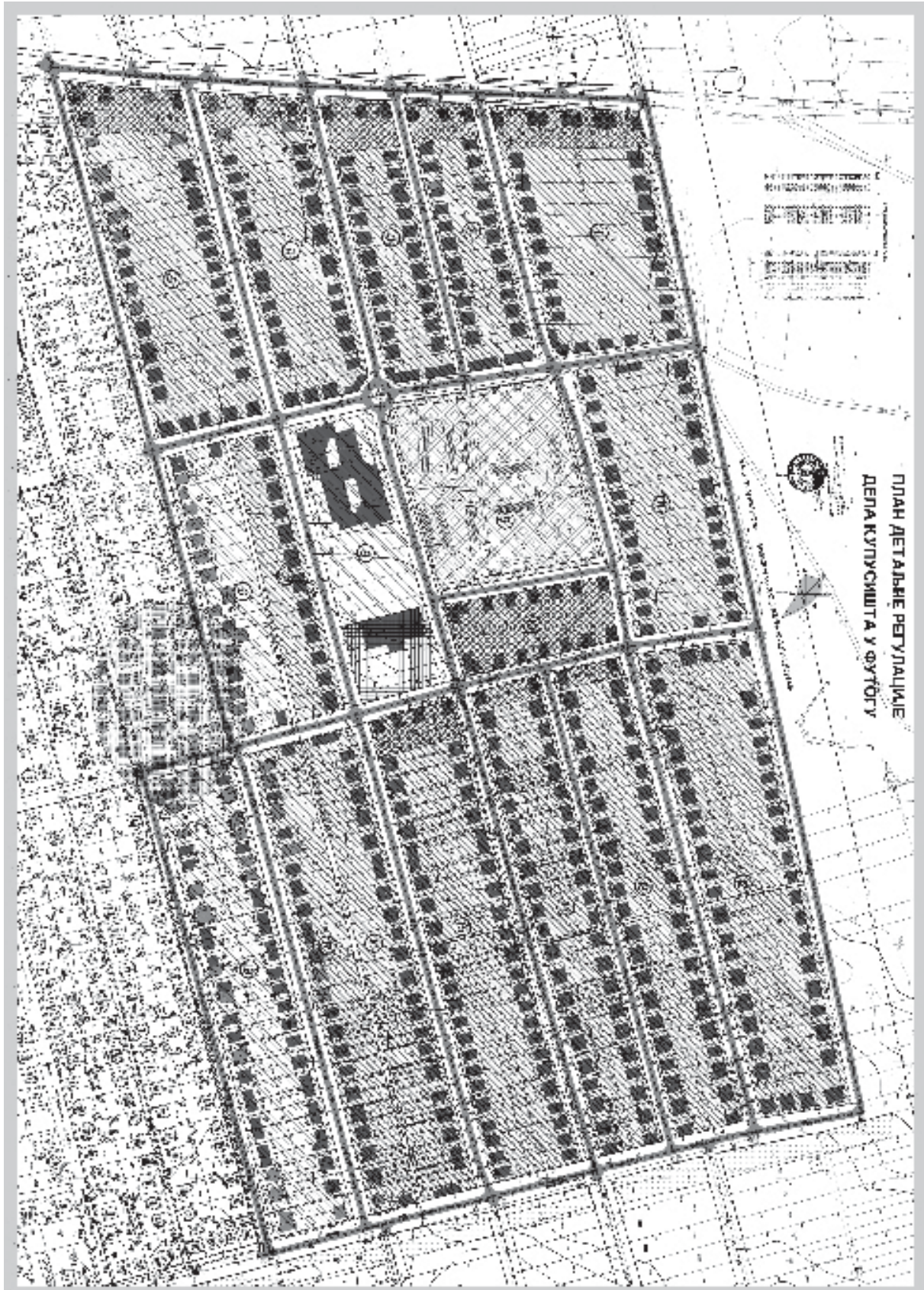
**ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:**

- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ РАДНЕ ЗОНЕ “РИМСКИ ШАНЧЕВИ”  
У НОВОМ САДУ**
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА КУПУСИШТА У ФУТОГУ**
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА ИЗМЕЂУ УЛИЦА ПРЕРАДОВИЋЕВЕ  
И МАЖУРАНИЋЕВЕ У ПЕТРОВАРАДИНУ**
- ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА БОЦКЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ**





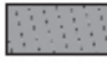



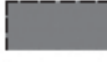







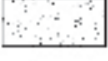


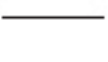











## План детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину

### ЛЕГЕНДА

-  Планирано породично и вишепородично становање у објектима полуатријумског типа, до спратности П+1+Пк.  
Могућа је доградња, надоградња или замена постојећег објекта
-  Могући габарит новог породичног или вишепородичног стамбеног објекта полуатријумског типа
-  Бесправно изграђени објект, који се задржава
-  Зона изградње вишепородичних стамбених објеката, спратности П+1+Пк - П+2+Пк
-  Постојеће породично становање, које се задржава и постепено реконструише до спратности П+1+Пк
-  Планирано породично становање у објекту типа урбана вила, до спратности П+1+Пк,
-  Могући габарит породичног стамбеног објекта
-  Аутоматска телефонска централа
-  Комплекс основне школе
-  Комплекс здравствене установе
-  Постојећи објект који се надограђује до спратности П+2
-  Станица МУП-а
-  Планирани центар ( намена у оквиру културних, образовних, услужних и сл. делатности ), спратности до П+3
-  Заједничка блоковска површина
-  Зелена површина
-  Објекти од значаја за градитељско наслеђе
-  Број блока
-  Регулациона линија по постојећој граници парцеле
-  Планирана регулациона линија
-  Обједињавање парцела
-  Планирана граница парцеле
-  Могућа граница парцеле
-  Граница грађевинског рејона

### План намене површина, саобраћаја нивелације и регулације

Општина Петроварадин		Општина Петроварадин	
<b>"УРБАНИЗАМ"</b>			
КОРИСНИК: Општина Петроварадин			
НАМЕНА	ПЛАНИРАНА НАМЕНА У ПЛАНУ УРБАНИЗАМА		
ОДЛУКА	Одлука о изградњи и саобраћају у насељу Петроварадин		
САДРЖАЈ	План намене површина, саобраћаја, нивелације и регулације		
ПОКРИЋЕ ЗАДАТАКА	Изградња и саобраћај у насељу Петроварадин		
ОБРАЗЛОЖЕЊЕ	Образложење изградње и саобраћаја у насељу Петроварадин		
ПОСРЕДНИК	ПРОЈЕКТОVANJE	ЧЕКОВANJE	СРОК
1.4.13.08	13000	02.03.08.	3.



## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА БОЦКЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ

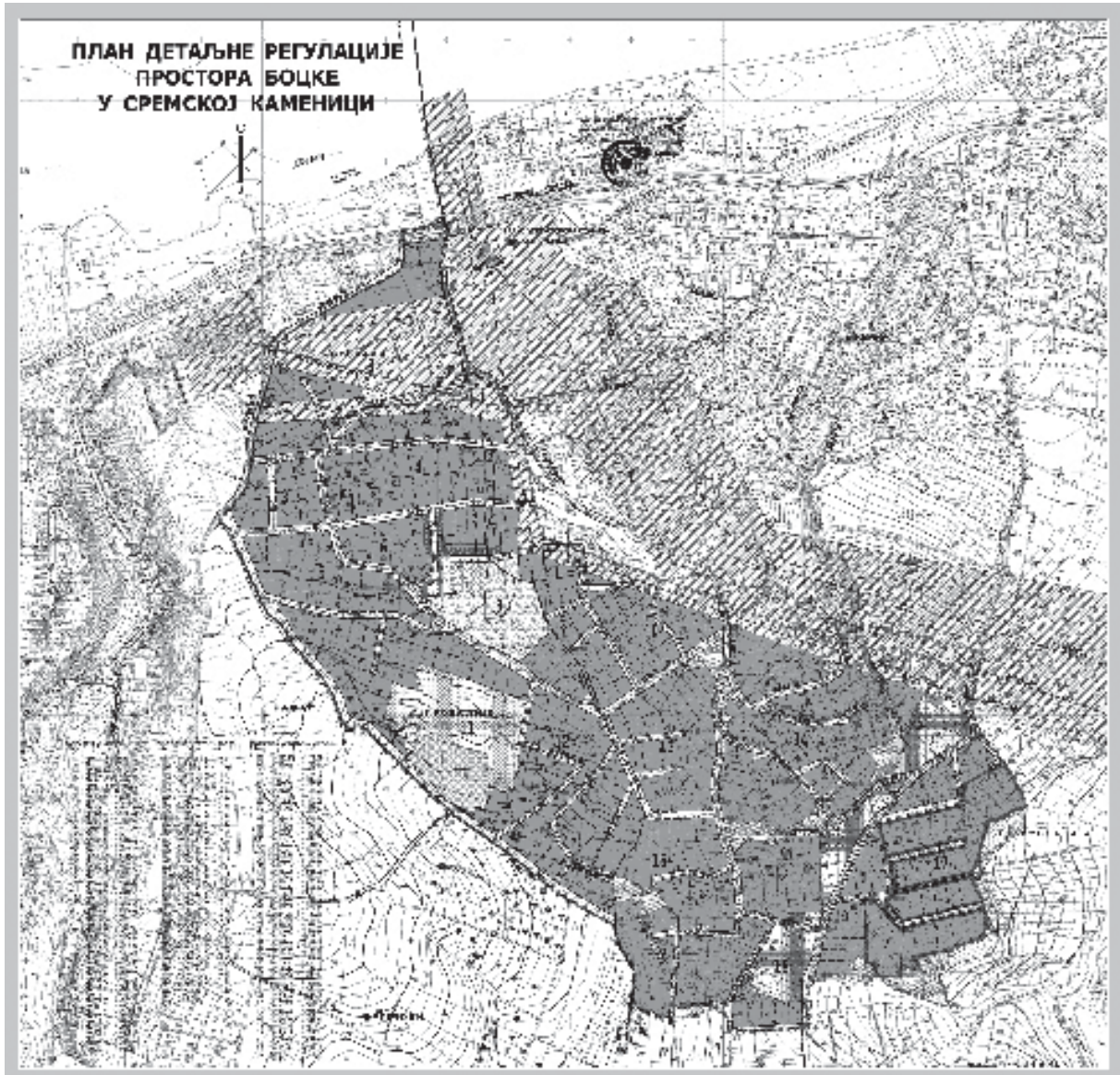
### ЛЕГЕНДА

-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
-  РЕЗИДЕНЦИЈАЛНО ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ
-  ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ И МАЛОМ ПРИВРЕДОМ
-  ДЕЧИЈА УСТАНОВА
-  ЛОКАЛНИ ЦЕНТАР
-  ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР
-  СПОРТСКИ ПАРК
-  ТУРИЗАМ И УГОСТИТЕЉСТВО
-  РЕКРЕАЦИЈА
-  ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
-  ПОСТОЈЕЊИ ОБЈЕКТИ
-  ОБЈЕКТИ СА АЕРО - СНИМКА 2004
-  РЕГУЛАЦИЈЕ САОБРАЋАЈНИЦА
-  ИНФРАСТРУКТУРНИ КОРИДОР
-  БРОЈ ГРАЂЕВИНСКОГ БЛОКА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА
-  ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА
-  ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА ГРАДА НОВОГ САДА
-  МОГУЋА ГРАНИЦА ПАРЦЕЛЕ

### ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Јав. предузеће		Служба урбанизма	
<b>"УРБАНИЗАМ"</b>			
НОВИ САД, Булевар цара Лазара 5/III			
ИНВЕСТИТОР	ЈП ЗАГОНАДНА КОМПАНИЈА ГРАДА НОВОГ САДА		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПРОСТОРА БОЦКЕ У СРЕМСКОЈ КАМЕНИЦИ		
САДРЖАЈ	ПЛАНИРАЊЕ ПОВРШИНА		
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	Е. Крушчић	дипломирани инжењер	
СВРАБОВАН	Е. Крушчић	дипломирани инжењер	
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	Е. Милошевић	дипломирани инжењер	
Стр. 1:1/3006	ОСМЕРКА 1:2500	ДАТУМ 03/2008	ЛПН 3.1









# САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
<b>ГРАД НОВИ САД</b>		
<b>Скупштина</b>		
462	План детаљне регулације радне зоне "Римски шанчеви" у Новом Саду	745
463	План детаљне регулације дела Купушишта у Футогу	755
464	План детаљне регулације простора између улица Прерадовићеве и Мажуранићеве у Петроварадину	768
465	План детаљне регулације простора Боцке у Сремској Каменици	782
<b>Градска управа за саобраћај и путеве</b>		
466	Решење о заштити пешачких површина у Улици браће Рибникар у Новом Саду	792

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.