СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ГРАДА НОВОГ САДА

Година XXVII - Број 38	НОВИ САД, 14. октобар 2008.	примерак 300,00 динара

ГРАД НОВИ САД

Скупштина

467

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 МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ

1. УВОД

1.1. Основ за израду плана

План детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду (у даљем тексту: план) израђен је на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду, донете на XXXI седници Скупштине Града Новог Сада од 10. јула 2007. године ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2007).

1.2. Положај, место и карактеристике простора обухваћеног планом

Простор који је обухваћен планом налази се у североисточном делу Мишелука. Средишњи део простора највеће је висине (око 129 m н. в.), благо нагнут према северу, а ободни делови су стрмијих нагиба, генерално оријентисаних према северу (до коте 100 m н. в.) и према истоку (до коте 93 m н. в., односно 102 m н. в. у југоисточном делу).

Површински слојеви тла на Мишелуку претежно су састављени од леса макрозрнасте структуре, а дебљина овог слоја је пет и више метара. Збијеност лесних наслага на подручју целог Мишелука је различита. Лесно тло има неповољну одлику да под утицајем воде и повећане влажности знатно мења механичка својства, смањује му се носивост, а могућа је и појава слегања.

Ове одлике битно утичу на начин грађења и од кључног су значаја за избор начина фундирања.

Стање изграђености подручја, обухваћеног планом, одликује знатно учешће бесправне изградње. Бесправни објекти углавном су концентрисани на ободним приступачним правцима, будући да у осталим деловима нема створених претходних услова (опремање инфраструктуром) за изградњу објеката.

Већи део простора и даље је очуван и слободан за изградњу, али захтева претходно потпуно опремање инфраструктуром.

2. ОБУХВАТ ПЛАНА СА ОПИСОМ ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

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

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине пруге Беочин – Петроварадин и продуженог правца границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница скреће у правцу истока, затим у правцу југа, прати осовину пруге Беочин – Петроварадин до пресека са осовином државног пута I реда М-21. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати осовину пута М-21 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3926 и 3927. Даље граница прати западну и северну границу парцеле број 3926, западну границу парцеле број 3879, јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тромеђе парцела бр. 3879, 6637/1 и 3929. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница пресеца пут, парцелу број 6637/1, прати границу парцела бр. 3869 и 3870 и продуженим правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 73,62 ha.

3. ПЛАН ОРГАНИЗАЦИЈЕ ПРОСТОРА И ОПРЕМАЊА ИНФРАСТРУКТУРОМ

3.1. Просторна организација

План просторног уређења базира се на претпоставци да ће на овом простору живети између 6000 и 6500 становника, у оквиру породичног и вишепородичног становања, умерених густина, те да је за њих неопходно обезбедити адекватне јавне садржаје и потребан комфор становања, као и потпуну опремљеност мрежом инфраструктуре, при чему је неопходно испоштовати стечене обавезе проистекле из спровођења важећег плана, као и бесправно изграђене објекте на терену.

Из наведених разлога, поштујући и природне одлике тла, предложено је решење по коме се у ободним нижим, приступачнијим и делом већ реализованим просторима планира породично становање, а у средишњим равним, на већој висини, просторима, који нису запоседнути бесправном изградњом, вишепородично становање и мрежа јавних установа.

Функцију свих садржаја обезбедиће планирана саобраћајна мрежа, пажљиво уклопљена у затечено стање изграђености и природне одлике терена, уз оптималне техничке елементе (где је то допуштала бесправна градња).

Будући да се планира виши комфор становања, те да је интенција да се за становање планирају веће грађевинске парцеле, на којима ће знатан део простора бити намењен зеленилу, јавне зелене површине се планирају у мањем обиму, за спортско-рекреативне површине, парковске површине и зелене скверове.

Планира се и изградња основне школе и дечије установе на простору који је већим делом у државној својини (корисник је Град Нови Сад), а на најмаркантнијем простору, позиционираном као видиковац, планира се и уређење општеградског центра. Осим овог, садржаји центра планирају се и уз примарну саобраћајницу уз јужну границу грађевинског рејона.

3.2. Подела грађевинског рејона на потцелине у складу са планираном наменом

Концепт уређења простора заснива се на јасној структури урбаних блокова, те они и чине елементе основне поделе на потцелине. Међутим, у односу на планирану намену, могу се издвојити потцелина породичног становања, у северном и источном делу, и вишепородичног становања, у средишњем и јужном делу простора.

Остале намене, које формирају целину простора, не могу се издвојити као посебне потцелине, иако ће се за њих дефинисати специфични урбанистички показатељи за њихову реализацију.

3.3. План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште

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

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице:

целе парцеле бр. 3634, 3644/1, 3644/3, 3690/4, 3690/11, 3696, 3711, 3713, 3716, 3721, 3756/5, 3769, 3772/5, 3879, 3884, 3888/10, 3888/11, 3889/4, 3892/2, 3892/4, 3893/7, 3893/14, 6642,

делови парцела бр. 2926, 2928/1, 3586/1, 3635, 3636, 3637/1, 3637/2, 3637/3, 3638, 3640, 3641, 3642/1, 3644/2, 3646, 3647, 3650, 3651, 3654/1, 3654/2, 3654/3, 3679/1, 3679/3, 3679/4, 3688, 3689, 3690/1, 3690/5, 3690/10, 3691, 3692, 3693, 3694/1, 3694/2, 3695/1, 3695/2, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706/1, 3706/3, 3707/1, 3707/2, 3707/3, 3708, 3709, 3710, 3712, 3714, 3715, 3717, 3718, 3719, 3720, 3722, 3723, 3724, 3725, 3726, 3727, 3728, 3729, 3730, 3731, 3732, 3733, 3734, 3735, 3736, 3737, 3741, 3742, 3743, 3744, 3745, 3746/1, 3746/2, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3756/8, 3757, 3758, 3759, 3764, 3765, 3766, 3767, 3768, 3771, 3772/1, 3772/4, 3773, 3774, 3776, 3777, 3778, 3779/1, 3779/2, 3779/3, 3780, 3781, 3782, 3783, 3784, 3785, 3786, 3787/1, 3787/2, 3788, 3835, 3836, 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3840, 3841/1, 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3842, 3843/1, 3843/2, 3844, 3845/1, 3846, 3847, 3848, 3850, 3851, 3852, 3853, 3855, 3856/2, 3857/1, 3857/2, 3857/3, 3857/4, 3857/5, 3859, 3873, 3874, 3880, 3881, 3882, 3883, 3885/1, 3886, 3887, 3889/2, 3889/3, 3890, 3891, 3895/2, 3896, 3897, 3898, 3900, 3905, 3907, 3908, 3910, 3911/1, 3911/2, 3912, 3913, 3914/1, 3916/2, 3917, 3924, 3925, 6637/1, 6640/1, 6641, 6659;

- дечија установа:

делови парцела бр. 3782, 3783, 3784, 3785, 3786;

- основна школа:

делови парцела бр. 3837, 3838/1, 3838/2, 3839, 3840, 3841/1, 3841/2, 3841/3, 3841/4, 3842, 3843/1;

- парковске површине:

цела парцела број 3875,

делови парцела бр. 3881, 3883, 3886, 3928;

- зелени сквер:

делови парцела бр. 3646, 3654/2, 3654/3, 3695/1, 3697, 3700, 3702, 3703, 3724, 3731, 3732, 3734, 3736, 3742, 3743, 3744, 3786, 3898;

- трансформаторске станице:

целе парцеле бр. 3642/2, 3643/1,

делови парцела бр. 3646, 3647, 3695/1, 3707/2, 3731, 3764, 3786, 3843/2, 3881, 3886;

- мерно-регулациона станица:

део парцеле број 3708.

Комбиновано јавно и остало грађевинско земљиште:

- спортско-рекреативне површине:

делови парцела бр. 3873, 3874, 3881;

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 услед промене регулације улице. Од дате парцелације може се одступити приликом реализације плана, али под условима датим у овом плану.

3.4. Мрежа инфраструктуре

3.4.1. План саобраћајне инфраструктуре

Планом су дефинисани коридори примарне саобраћајне мреже преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја са овог подручја, а најважније саобраћајнице су:

- државни пут I реда М-21 Петроварадин – Рума,
- улица Динка Шимуновића,

- примарна саобраћајница која повезује претходне две,
- примарне саобраћајнице које повезују Мишелук III са Мишелуком I.

Планом се утврђује да примарна улична мрежа има такве геометријске елементе који ће задовољити услове за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем ће се створити услови за функционисање линија јавног градског превоза, што ће сигурно утицати и на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалних возила на јавни превоз.

Планом се дефинишу и услови за формирање неколико кружних раскрсница на примарној саобраћајној мрежи. Ове раскрснице су у изградњи нешто скупље, али у експлоатацији су знатно безбедније и јефтиније у односу на класичне четворокраке крстасте раскрснице.

Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. Тежило се успостављању ортогоналне саобраћајне мреже, што је у највећој мери и постигнуто. На тај начин ће се створити услови за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова).

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

- од 8 до 12 m за улице са породичним становањем,
- од 12 до 15 m за улице са вишепородичним становањем и
- од 15 до 20 m за примарну уличну мрежу.

У свим улицама, у зависности од ранга, планира се изградња коловоза и то:

- ширине 3,5 m за улице до 10 m,
- ширине 5 m за улице од 10 до 12 m,
- ширине 5,5 m за улице од 12 до 15 m и
- ширине 6 m за улице преко 15 m ширине.

Од претходно наведених ширина коловоза планира се да одступа ширина коловоза на државном путу I реда М-21 Петроварадин – Рума, који би требало да има два коловоза ширине 2 x 6 m са четири саобраћајне траке и разделно острво ширине 1,5 m. Поред тога, планира се коловоз ширине 5 m у улици од осовинске тачке број 1255 до тачке број 1212, чија је ширина само 8 m, због великог броја нелегално изграђених објеката.

Планом се условљава да се у улицама, поред коловоза, изграде тротоари ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже и изградња бициклистичких стаза ширине 2 m, што ће омогућити корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Подужни нагиби планираних примарних саобраћајница, с обзиром на конфигурацију терена, могу бити максимално до 12%.

Подужни нагиби планираних путних објеката могу бити максимално 4,5%, а висине слободног профила саобраћајница су 4,5 m.

Планом се условљава и проширење постојећег подвожњака испод железничке пруге Петроварадин-Беочин, у улици Динка Шимуновића, на минималну ширину слободног профила од 10 m и висину 4,5 m.

Планира се да се у улицама на секундарној уличној мрежи, у зони планиране основне школе, коловоз пројектује у складу са ЈУС-ом У.Ц1.284 који се односи на смиривање саобраћаја-хоризонталним скретањем.

У зонама вишепородичног становања потребно је обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу, са препоруком да од укупно потребног броја паркинг места 50% буду гараже. За остале планиране објекте важе нормативи који су дати у табели ''Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката''. У складу са овим ставом, паркирање у оквирима регулација улица је могуће, али само за посетиоце објеката.

Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- стамбени блок	m^2	65-75
	- вишеетажна зграда ван блока	m^2	65-85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m^2 запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	m^2 запослен	25-35 3-5
	- агенције	m^2 запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	m^2 запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	m^2 запослен	30-45 5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	- средње и стручне школе	ученика	10-15
	- универзитети	студенти	5-10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	m^2	30-45
	- индустрија	m^2 запослен	100-150 15-50
	- електро-сервис	m^2 запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	m^2 запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	- робне куће	m^2 запослен	100-150 25-60
	- супермаркети	m^2	50-80
	- мешовита трговина	m^2	20-40
	- млекара, продавница хлеба	m^2	30-60
	- посластичарница	m^2	20-30
	- дуван, новине	m^2	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
	- техничка роба	m^2	25-50
	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m^2 запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	m^2 запослени	30-70 3-7
	- апотека	m^2	30-45
	- домови за старе	кревети	5-10

Промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање датих у табели норматива за паркирање.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, што је приказано на графичком приказу број 3.

Планом се задржава постојећа једноколосечна железничка пруга намењена путничком и теретном железничком саобраћају, с тим што се планира њено електрифицирање. У пружном појасу (земљиште у ширини најмање 8 m од најближе осе колосека) могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност ЈП "Железнице Србије", могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници. У заштитном пружном појасу (земљиште у ширини најмање 200 m од најближе осе колосека) могу се градити стамбени, пословни, помоћни и слични објекти, копати бунари, резервоари, септичке јаме и подизати далеководи, али не ближе од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека.

3.4.2. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом планира се преко водоводног система Града Новог Сада.

Већи део простора није комунално опремљен инсталацијама водовода, с обзиром да за тим није било потребе, јер је простор углавном неизграђен.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је дуж државног пута I реда М-21 Петроварадин - Рума и профила је Ø 150 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 600 mm, која ће повезати планирано постро-

јење за прераду воде за пиће "Петроварадинска ада" са постојећим резервоаром прве висинске зоне "Институт".

Изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm планира се у свим постојећим и планираним улицама.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, овај простор својим већим делом припада другој висинској зони водоводног система (снабдевање водом изнад коте 115 m н.в.), односно мањим делом првој висинској зони (снабдевање водом до коте 115 m н.в.).

Водоводна мрежа прве висинске зоне биће повезана на водоводни систем насеља Петроварадин.

Водоводна мрежа друге висинске зоне биће везана на потисни вод од постојећег резервоара прве висинске зоне "Институт" (141 m н.в.) до постојећег резервоара друге висинске зоне "Татарско брдо" (180 m н.в.). Из резервоара "Татарско брдо" изравнаваће се вршна потрошња друге висинске зоне.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

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 планира се сепаратно преко канализационог система Града Новог Сада.

Већи део простора није комунално опремљен инсталацијама канализације, с обзиром да за тим није било потребе, јер је простор углавном неизграђен.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж државног пута I реда М-21 Петроварадин - Рума и профила је Ø 600 mm, као и у улици Динка Шимуновића где постоје канализација отпадних вода профила Ø 400 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа не постоји. Одвођење отпадних вода решава се преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

Отпадне воде ће се преко затворене канализационе мреже одводити делом према постојећој примарној канализацији у улици Динка Шимуновића, а делом према канализацији дуж државног пута I реда М-21, која ће, уместо садашње заједничке, постати искључиво канализација отпадних вода.

Планирана примарна канализација биће профила Ø 300 и Ø 400 mm, а секундарна Ø 250 mm.

Због савладавања нивелационих разлика, планира се изградња црпних станица отпадних вода.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, одвођење отпадних вода решаваће се на парцели корисника преко водонепропусних септичких јама. Септичку јаму треба поставити минимално 3 m од границе парцеле.

Атмосферске воде ће се затвореном канализационом мрежом одвести делом до планиране примарне атмосферске канализације у улици Динка Шимуновића, а делом у Роков поток источно од државног пута I реда М-21.

Планирана примарна атмосферска канализација биће профила од Ø 500 до Ø 1500 mm, док ће секундарна атмосферска канализација бити профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

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

3.4.3. План енергетске инфраструктуре

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом вршиће се из јединственог електро–енергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV "Нови Сад 6-Мишелук" која се налази у југоисточном делу подручја. Од ове ТС полазиће 20 kV изводи на које ће се повезати дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV. Ове ТС ће преко дистрибутивне нисконапонске мреже снабдевати електричном енергијом све постојеће и планиране потрошаче.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити девет дистрибутивних ТС монтажно-бетонског типа у зонама планираног породичног становања и јавних служби. Планиране ТС ће се градити и на парцелама намењеним вишепородичном становању у зависности од динамике изградње планираних објеката. Планиране ТС могу се градити и у оквиру планираних пословних и стамбено-пословних објеката, у приземљу објекта. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза кроз пасаж, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5 x 4 m). Из ТС 110/20 kV ″Нови Сад 6-Мишелук″ биће потребно изградити најмање два 20 kV извода за напајање будућих потрошача.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планирано.

Преко овог подручја пролазе и два далековода 110 kV и далековод 35 kV, са својим заштитним коридорима. У зони заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката, и садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз посебно одобрење Електродистрибуције "Нови Сад", односно ЈП "Електромрежа Србије"- Погон "Нови Сад".

Далековод 35 kV који повезује ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци" и ТС 35/10 kV "Петроварадин" задржаће своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије (110/20 kV), када ће ТС 35/10 kV "Петроварадин" постати разводно постројење са кабловским 20 kV изводима. Овај далековод ће бити замењен 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица. Такође постоји могућност престанка потребе за напајањем будућег РП "Петроварадин" из ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци". У том случају ће далековод 35 kV бити демонтиран, а простор

између њега приведен другој намени. До тада се оставља могућност каблирања постојећег далековода 35 kV, према условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

Ово подручје снабдеваће се топлотном енергијом из гасификационог и топлификационог система и коришћењем локалних топлотних извора.

Из гасификационог система будући потрошачи ће се снабдевати преко главне мерно-регулационе станице (ГМРС) "Мишелук" која се налази јужно од пута Петроварадин - Рума. Од ове ГМРС изградиће се гасовод средњег притиска до планиране мерно-регулационе станице (МРС) која ће се налазити западно од подручја обухваћеног планом. Од планиране МРС изградиће се дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката породичног становања. Овакав вид снабдевања топлотном енергијом алтернативно се може користити и за објекте вишепородичног становања. Како је један део постојећих објеката прикључен на гасоводну мрежу Петроварадина, ради веће сигурности у снабдевању свих планираних садржаја, потребно је повезати овај систем са будућим гасификационим системом Мишелука.

Снабдевање из топлификационог система омогућиће се изградњом планиране топлане (ТО) "Мишелук" која ће се налазити западно од подручја обухваћеног планом. Од ТО "Мишелук" изградиће се вреловодна мрежа која ће имати довољно капацитета да снабдева топлотном енергијом све планиране објекте вишепородичног становања.

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

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

3.4.4. План телекомуникационе инфраструктуре

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на нову аутоматску телефонску централу, која ће се градити на подручју Мишелука, преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Очекује се да ће на овом подручју бити потребно око 3000 прикључака на телекомуникациони систем.

3.5. План нивелације

Природне карактеристике терена, који од равничарског на југозападном делу прелази у брежуљкаст и брдовит, непосредно су утицале на нивелационо решење саобраћајница и садржаја у појединим блоковима. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужних профила) било је максимално прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима. То је у потпуности постигнуто на највећем делу подручја, изузев стрмих терена где се (делимично) планирају вештачки објекти (усеци, насипи, засеци), али су уздужни нагиби у границама прописаних.

Грађевински рејон, обухваћен планом, налази се на надморској висини од 130 до 94 m са генералним падом терена од запада према истоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену, са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су незнатна одступања, али ово решење представља основу за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете.

3.6. План уређења слободних и зелених површина

Уређење зелених површина подразумева, поред уређења јавних зелених површина (уличног зеленила, зелених скверова, пјацета, простора за рекреацију и сл.), и уређење парцела вишепородичног и породичног становања вишег комфора. У свим овим случајевима на дефинисање концепта уређења и избор биљних врста битно утиче конфигурација терена.

Пејзажна обрада слободних површина потребна је, јер су одређени блокови породичног и вишепородичног становања формирани на нагнутом терену. При њиховом озелењавању треба да буду заступљене врсте високог декоративног листопадног и четинарског дрвећа, разноликог шибља, пузавица и цвећа. Јужне и западне фасаде треба да су заштићене високом вегетацијом, а паркинг-просторе покрити широким крошњама листопадног дрвећа. Зеленило, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем.

Уређење парцела породичног становања вишег комфора такође треба да се заснива на пејзажном уређењу вртова, комбиновањем декоративне вегетације и вегетације са кореновим системом који добро веже земљу и спречава њен одрон и спирање (липа, граб, брест, храст, јавор,багрем,бор, јела, јуниперус, дафина, руј, тамарикс, дрен, глог и сл.). Да би пејзаж кућног врта био што живописнији, уз саму ограду и терасу треба садити цветајуће декоративне пузавице. На деловима простора где се издвајају косине терена и терасе, отварају панорамски видици, потребно је планирати подзиде, степенице и видиковце.

Формиране видиковце и природна узвишења такође треба употпунити елементима партерне архитектуре. Њихова обрада планира се партерном вегетацијом на правцима визура.

Поставка новопланираног линеарног зеленила - дрвореда треба да се базира на садржају попречних профила улица. За улице ужег профила од 15 m, које не могу да садрже са обе стране високо зеленило, користити ниже дрвеће мањих округластих крошњи, или пак формирати једнострани дрворед. Важно је ускладити поставку дрвореда са колским прилазима објектима.

Уређење уличног простора оплемењује се поставком жардинијера, озелењавањем подзида, мањих скверова - тргова и вертикалним озелењавањем фасада.

За уређење већих озелењених површина на северозападном делу простора користити декоративно квалитетно листопадно и четинарско дрвеће, шибље и цвеће. Уз спортско-рекреативну површину, где је терен под нагибом, и вегетација ће бити више прилагођена датим условима. На одређеним местима, декоративне партерне травњаке могу заменити покривачи тла или ниско полегло шибље.

Други део озелењене површине која се допуњује са општеградским центром (библиотека, биоскоп) биће решен по принципу парковског уређења и декоративне високе и ниске вегетације. Озелењавање овде има своју специфичност у односу на намену партера, одмор, задржавање, прилаз, комуникације и саму конфигурацију терена. Елементи уређења садржани су у обликовању партера, подзидима, степеницама, фонтанама, перголама, елементима за седење и сл.

Површина намењена за спорт и рекреацију треба да садржи 50% зеленила, спортске терене, трим-стазу, дечија игралишта и пратећу опрему за ову намену.

У школском кругу и дворишту дечије установе планира се садња што више зеленила, јер се тиме повећава амбијентална вредност не само овог простора већ и шире околине. Основу озелењавања чини ободни зелени појас, сачињен од вегетације различите спратности. Приоритет се даје врстама са већом хигијенском и биолошком вредношћу, а изостављају се примерци са бодљама, астмогене и алергогене врсте. Декоративно зеленило поставити на самом улазу у школско двориште и зграду. Унутар комплекса треба формирати делове за одмор и рекреацију деце.

Заштитно зеленило уз пругу, због конфигурације и нестабилности терена, треба да има снажан коренов систем. Осим функције заштите од ерозије, овако формирани зелени појас има и улогу тампон-зоне у односу на околне намене.У кућном врту или баштама које су у намени заштитног зеленила могу се садити и воћне саднице лепих боја цветова (вишња, бресква, кајсија, јабука и сл.)

3.7. Заштита градитељског наслеђа

На простору обухваћеном планом нема непокретних културних добара. Међутим, како је на делу предметног простора рекогносцирањем терена утврђено постојање средњовековног насеља, то је, ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе 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.

3.8. Заштита животне средине

Планирани начин коришћења простора Мишелука I обезбедиће рационално коришћење, опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Како је задовољавање разнородних потреба становништва претпоставка квалитетнијих услова живљења, бројни садржаји у функцији становања омогућиће рационалнију организацију живота и рада становништва. Планирани садржаји у функцији квалитета живота резултираће обезбеђивањем адекватног односа према природној средини. При томе адекватни просторни размештај и функционална организација простора у великој мери обезбеђују очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добро природно проветравање, а планираним обимом зеленила, са већ формираним зеленим површинама, обезбеђује се неопходна заштита и простори за пасивну рекреацију. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Планира се доминантна заступљеност аутохтоног зеленила ради уклапања у фрушкогорско пригорје.

Комплементарни садржаји становања (одређене радне активности) не захтевају већи степен заштите од потребног за основне функције насеља, а планирани избор делатности биће у функцији основне намене.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора.

Посебна пажња посветиће се изградњи паркинг-простора и њиховом озелењавању. Успоставиће се мерна места за праћење квалитета ваздуха и интензитета комуналне буке.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземља.

Ради побољшања хигијенских услова и заштите животне средине, за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја, на основу густине становника, потребног броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад. Ови простори ће се уредити у зависности од осталих елемената уређења и прилагодити начину озелењавања у складу са уређењем околних површина.

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

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималне носивости до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m^2 глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута. За типску канту потребно је обезбедити до 0,5 m^2 површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима задуженим за одношење смећа.

3.9. Заштита простора од елементарних непогода и ратних разарања

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходна је примена Правилника о техничким нормативима за из-

градњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима ("Службени лист СФРЈ", бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максимално очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, објекти морају бити реализовани у складу са прописима, техничким нормативима и стандардима из области заштите од пожара.

Заштита од ратних разарања

Подручје Мишелука I спада у прву зону угрожености у Новом Саду, где се планирају двонаменска склоништа основне намене.

За сваки вишепородични стамбени објекат граде се склоништа за 50% станара. За остале садржаје капацитети се одређују према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", број 13/98).

За породичне стамбене објекте планира се изградња породичних склоништа допунске заштите.

На простору Мишелука I склоништа ће се градити укопана и полуукопана, према условима локације.

Излаз из склоништа, уколико је у објекту, мора бити минимално удаљен за половину висине објекта, што значи ван простора могућег зарушавања.

Локација склоништа на парцели, ако је ван објекта, мора бити ван простора зарушавања објекта.

Површина склоништа се рачуна са 1,2 m^2 по склонишном месту. Друге намене склоништа се одређују према захтевима инвеститора, у складу са основном наменом зграде, уз услов да се садржаји друге намене могу иселити у најкраћем могућем року.

Јавна склоништа се планирају у оквиру центра, где је већа концентрација становништва, као последица концентрације јавних садржаја.

4. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ

План организације простора одликује следећи биланс површина и осталих нумеричких показатеља:

Табела:

НАМЕНЕ	P/ha	%
- породично становање	32,24	43,79
- породично становање са пословањем	1,6	2,18
- вишепородично становање	12,72	17,28
- општеградски/линијски центар	1,0	1,36
- парковске површине	2,33	3,16
- спортско-рекреативне површине	0,7	0,95
- зелени скверови	0,2	0,27
- дечија установа	1,37	1,86
- основна школа	2,12	2,88
- регулације саобраћајница	18,47	25,09
- трафостаница	0,87	1,18
Укупно:	**73,62**	**100**

У односу на очекивани број становника, 6000 – 6500, максималне густине настањености су око 88 становника по хектару, у односу на бруто површину, а у односу на површине планиране за становање, око 140 становника по хектару.

У оквиру планираног броја становника, број деце за који се планирају капацитети дечијих установа је следећи:

- 0 – 3 год. (3,6% од укупног броја становника), обухват у дечијим установама 50%,
- 4 – 6 год. (2,8% од укупног броја становника), обухват у дечијим установама 100%,
- укупно 276 деце.

Површине потребне за дечије установе су:

- комплекс	40 m^2/детету	-	11.040 m^2;
- објекат	8 m^2/детету	-	2.208 m^2.

Број деце школског узраста у укупном броју становника износи око 8,1%, што је укупно око 486 деце.

Потребан простор за основну школу је следећи:

- комплекс	30 m^2/ученику	-	14.580 m^2;
- објекат	8-10 m^2/ученику	-	4.860 m^2.

Планирани школски комплекс је већи од потребног, јер треба да обухвати и део деце са суседног подручја (Мишелук III), пошто је западни део планираног комплекса у већем нагибу, те се не може оптимално користити у функцији основне намене. Овај део ће допринети укупном квалитету простора посебним хортикултурним уређењем.

5. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

5.1. Правила грађења и правила уређења

5.1.1. Услови за формирање грађевинских парцела

Услови за формирање грађевинских парцела у оквиру осталог грађевинског земљишта дефинишу се правилима парцелације, али тако да се у највећој мери поштују постојеће парцеле, а да се нове грађевинске парцеле формирају углавном деобом постојећих до оптималних величина.

Вишепородично становање

За парцеле намењене вишепородичном становању утврђују се следећи услови:

- минимална ширина уличног фронта је 15 m, оптимална 20 m;
- минимална површина парцеле је 600 m^2;
- на локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу формирати парцеле од минимално 600 m^2, прихвата се минимална површина парцеле испод

дефинисане, али не мања од 400 m², и улични фронт не ужи од 15 m;

- степен заузетости је до 50% за површину парцеле до 1.000 m²;
- за парцеле преко 1.000 m² максимална површина габарита објека је 500 m²;
- за парцеле чија је површина преко 1.500 m² препоручује се препарцелација до оптималне површине 600 – 1.000 m².

Породично становање

За парцеле намењене породичном становању утврђују се следећи услови:

- минимална ширина уличног фронта је 12 m, оптимална 15 m;
- минимална површина парцеле је 400 (450) m²;
- на локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу формирати парцеле дефинисане површине, прихвата се минимална површина испод дефинисане, али не мања од 300 m², и улични фронт не ужи од 12 m;
- за парцеле које не испуњавају минималне услове обавезно је припајање суседним парцелама;
- степен заузетости парцеле је до 40%;
- за парцеле преко 600 m² изграђеност се рачуна у односу на 600 m²;
- за парцеле веће од 1.000 m² препоручује се препарцелација до оптималне површине парцеле (око 500 m²).

Породично становање са пословањем

У зони уз државни пут I реда М-21 Петроварадин – Рума, планира се породично становање у оквиру кога је могуће градити радне просторе различитих намена. Парцеле могу бити чисто пословне, чисто стамбене, или пословно-стамбене. Радни простор може се реализовати у склопу стамбеног објекта, а могуће га је лоцирати и као посебну целину, с тим да укупна изграђеност не пређе 40% величине парцеле. Парцеле чисто пословне намене су минималне површине 500 m², са степеном заузетости до 50%. Радне активности су из области трговине, угоститељства, услужног занатства и сл. Под трговином се подразумева трговина на мало, без расутих, експлозивних и запаљивих материјала и без трговине секундарним сировинама.

Остала правила су као за породично становање.

5.1.2. Услови за изградњу објеката

Становање

За изградњу вишепородичних објеката утврђују се следећи услови:

- планирана спратност вишепородичних објеката је П + 2 и П + 3 као што је означено на графичком приказу број 3.2., а породичних П + 1 (максимално три корисне етаже, уз коришћење подрума или поткровља);
- код обрачуна заузетости парцеле рачунају се габарити свих објеката, осим отворених базена и спортских терена;
- препоручује се примена косих кровних равни максималног нагиба до 30º, односно плитких лимених око 10º;
- могуће је привођење поткровља намени у оквиру волумена дефинисаног конструкцијом крова;
- максимална висина назитка код стамбене поткровне етаже је 1,60 m;
- у зони централних садржаја, обавезан садржај приземља је пословање које не угрожава становање;
- максимална висина пода приземља са ванстамбеном наменом је 0,20 m изнад коте тротоара, а за стамбену намену 1,20 m изнад коте тротоара;
- могућа је изградња сутеренске (подрумске) етаже, у оквиру претходно дефинисаних критеријума;
- обавезно је решавање мирујућег саобраћаја унутар парцеле, у оквиру дефинисаних параметара (гараже или отворени паркинзи);
- препоручује се примена аутохтоних материјала и обликовање објеката у складу са функцијом објекта, чистих форми, без декорисања елементима еклектике;
- планира се изградња објеката у непрекинутом и прекинутом низу у складу са основним правилима дефинисаним 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), тако да се грађевинска линија поклапа са регулационом;
- посебну пажњу посветити обликовању углова; грађевинску линију на угаоним позицијама неопходно је повући од регулационе и адекватним обликовањем (закошењем, заобљењем, степенастим повлачењем) омогућити формирање претпростора који обезбеђује бољу прегледност, а заједно са осталим сегментима раскрснице и могућност формирања сквера;
- у вишепородичним објектима минимална површина стана не може бити мања од 35 m² нето, а просечна површина стана не може бити мања од 60 m² нето. Број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину;
- број стамбених (и пословних) јединица на парцели за изградњу породичне стамбене зграде је максимално четири.

Породично становање са пословањем

У овој намени могу се реализовати објекти стамбене, стамбено-пословне и чисто пословне намене.

У случају реализације чисто стамбених објеката, важе услови за изградњу породичних објеката.

Исти услови важе и за стамбено-пословне (пословно-стамбене објекте).

У случају реализације засебних објеката на парцели, спратност пословног објекта је приземна.

У случају реализације искључиво пословне намене на парцели, спратност објекта је ВП или П+1, са косим кровом благог нагиба (до 15%).

Општеградски центри

Линијски центар у зони вишепородичног становања реализује се по парцелама, у складу са режимима дефинисаним за вишепородично становање, али тако да објекти могу бити пословне, стамбене и стамбено-пословне намене (у складу са одредбама Генералног плана).

За зону центра, у оквиру које се планира библиотека, биоскоп и здравствена станица, условљава се разрада урбанистичким пројектом.

Препоручује се да урбанистички пројекат, као амбијенталну целину, обухвати и вишепородично становање у непосредном суседству.

Код разраде урбанистичким пројектом, за централне садржаје је дефинисана спратност П + 2 и степен заузетости парцеле до 30%.

Комплекс школе и дечије установе

Комплекс школе могуће је реализовати на основу елемената из овог плана, али тако да је максимална спратност објекта П + 1(2), а максимална развијена корисна површина око 4.900 m^2.

Комплекс дечије установе могуће је реализовати као јединствену целину за децу јасленог и старијег узраста, максималне површине око 2.200 m^2.

Спратност објекта је приземна (П+Пк).

Основ за реализацију дечије установе је овај план.

Посебно се напомиње да је, осим простора за дечије установе које су предвиђене нормативима и представљају део мреже јавних служби, могуће у оквиру намена становања или општеградских центара организовати просторе за боравак деце, који нису део ове мреже, а доприносе својим квалитетом и распоредом бољем збрињавању деце.

Спортско-рекреативне површине

На комплексу планираном за спорт и рекреацију планира се изградња отворених спортских терена и објеката.

Препоручује се разрада овог плана урбанистичким пројектом, али је могућа реализација и на бази овог плана уз следећа ограничења:

- максимална површина објекта је 20% површине комплекса,
- спратност објекта је високо приземље,
- препоручује се позиција објекта уз западну границу комплекса,
- за отворене спортске терене потребно је испоштовати оријентацију север – југ,
- услов за реализацију објекта (и спортских терена) је формирање јединственог комплекса. На тако формираном комплексу јавне намене за изградњу хале или спортских терена издвојиће се у габаритима објеката парцеле осталог грађевинског земљишта.

Зелене површине (парковске површине и зелени скверови)

На зеленим површинама не планира се изградња објеката.

За потребе зелене пијаце могуће је користити део зелене површине на доњем платоу у блоку 3, уз режим коришћења којим се прописује употреба мобилних тезги и њихово уклањање након престанка рада пијаце.

Заштитни појас уз пругу

У заштитном појасу уз пругу планира се конзервација стања постојећих објеката изграђених на основу грађевинске дозволе или позитивног мишљења из поступка легализације, а не планира се изградња нових због природних непогодности терена за изградњу, и заштитног пружног појаса, 25 m од осе крајњег колосека.

Природна ограничења за изградњу објеката

Истраживања геотехничких одлика терена на Мишелуку, чији је део и простор обухваћен овим планом, омогућила су реално сагледавање геотехничких услова за планирање садржаја.

На основу утврђеног геолошког састава терена, прогнозе стабилности тла, степена сигурности за предвиђену рејонизацију простора према критеријумима о саставу тла, носивости, фундирању, условима извођења радова и сеизмици, односно на основу резултата теренских и лабораторијских испитивања изведени су закључци и препоруке.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре, чија дебљина лесног покривача износи 5 и више метара.

Збијеност лесних наслага на испитиваном подручју је врло различита. Запреминске тежине у сувом стању, према резултатима механички непоремећених узорака исечених из сондажних јама, крећу се од 12,6 до 17,0 kN/m3. Природна влажност ових узорака креће се од 10 до 25%.

Потребна сеизмичка отпорност се постиже правилним избором конструктивног система, при чему се треба придржавати основних правила:

- двоосна симетричност основе објекта,
- континуалност крутости по висини објекта,
- спрезање конструктивних елемената вертикалним и хоризонталним серклажима, као и међуспратном конструкцијом,
- код челичних конструкција обезбедити довољан број спрегова за пријем латералних утицаја,
- код скелетних система обезбедити довољну површину АБ зидова у основи за пријем сеизмичких утицаја,
- симетричан распоред АБ зидних елемената у односу на центар масе,
- поклапање центра масе и центра крутости,
- обезбедити дуктилан рад свих елемената конструкције,
- осигурати вертикалне носеће елементе да не дође до лома у њима,
- фундирати објекат тако да не дође до слома у тлу,

- обезбедити тло да не дође до појаве ликвифакције,
- конструисати све носеће елементе према важећим прописима о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње на сеизмичким подручјима и о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката на сеизмичким подручјима.

Лесно тло има неповољну особину да знатно мења своје механичке карактеристике при појави воде, односно при знатнијем повећању влажности. У тим случајевима долази до великог пада чврстоће у тлу и појаве великих слегања. Појава слегања не мора бити равномерно распоређена по основи фундамента објекта. Неравномерна слегања доводе до појаве великих пукотина код зиданих објеката и могу довести до нарушавања целокупне стабилности објекта. С обзиром на квалитет тла и његове особине, препоручује се замена тла (шљунак, дробљени камен) испод плитких темеља у висини минимално 1 m.

При фундирању објеката на тракастим темељима са контактним напрезањем од 150 kN/m^2 на лесном тлу, величине рачунских слегања при природној садржини воде могу се сматрати задовољавајућим по конструкције. Међутим, накнадно локално повећање влажности, односно засићење тла водом може изазвати накнадно слегање у границама од 9 до 32 cm које може проузроковати оштећења објеката.

Фундирањем објеката на армирано-бетонској плочи, у условима природне влажности, слегање је равномерно 12 - 24 cm, под условом да се лесно тло обезбеди од накнадног засићења, што се постиже израдом заштитних простора око објеката, ископом темељне јаме непосредно при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде од пресудног су утицаја на стабилност објеката.

У случају фундирања на шиповима, могуће је градити објекте свих спратности који се планирају на овом подручју, без опасности од појаве диференцијалних слегања која би могла изазвати оштећења објеката.

Величине граничног и дозвољеног оптерећења шипова, као и њихове дужине, приказане у истражним радовима, су оријентационе, а, према резултатима испитивања Сеизмолошког завода Републике Србије, за већи део испитиваног подручја коефицијент сеизмичности износи 0,03 (зона по MCS).

5.1.3. Посебни услови за формирање затворених стамбених комплекса

На подручјима породичног и вишепородичног становања у оквиру осталог грађевинског земљишта могуће је формирати затворене комплексе породичног или вишепородичног становања под утврђеним условима.

Породично становање:

- минимално четири објекта (три за једноструки низ) формира комплекс,
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина парцеле је 1.600 m^2 (1.200 m^2),
- заузетост парцеле је 40%,
- спратност објеката је П – П+1,
- сваки објекат може имати један стан,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а дужина фронта и заузетост парцеле се задржавају,
- основни модул је 16 x 25 m.

Вишепородично становање:

- минимално четири (три) објекта формира комплекс,
- минимални фронт је 60 m,
- минимална површина парцеле је 2.400 m^2,
- заузетост парцеле је 30%,
- спратност објеката је П+2,
- максимално шест станова у објекту (око бруто 100 m^2 по стану),
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, фронт према модулу, а заузетост задржава,
- основни модул је 20 x 30 m.

За реализацију ових комплекса обавезна је разрада урбанистичким пројектом. Код израде урбанистичког пројекта, дефинисаће се у оквиру осталог грађевинског земљишта парцеле под објектима и заједничко коришћење слободних делова комплекса. Осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

5.1.4. 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, на подручју обухвата плана, 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, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

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

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

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

5.2. Услови за опремање простора инфраструктуром

5.2.1. Услови за опремање саобраћајних површина

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором, а ивичњаци дуж примарних саобраћајница у оквирима овог плана морају бити беле боје.

Тротоаре и паркинге 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).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Паркинге градити у складу са ЈУС-ом 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, 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. Такође је потребно извршити резервацију паркинга у складу са ЈУС-ом У. А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом број 8, који је саставни део овог плана, а све у складу са ЈУС-ом У.А9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

Саобраћајно-техничко решење гаража, у случају изградње, решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист СЦГ", број 31/2005). Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12% (осим у случају затворене рампе када нагиб може бити максимално 15%). Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање. За рампу на којој се врши паркирање, максимални нагиб је 5%, а за обичну рампу је 15%. Уколико је могуће, правци кретања пешака и возила не би требало да се укрштају на улазу и излазу. По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а, ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

5.2.2. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Прикључење објеката на саобраћајну мрежу изводи се по правилу да један објекат има само један колски приступ ка саобраћајној мрежи и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће. У случају већих комплекса, дозвољавају се максимално два колска приступа, и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће.

На прелазу колског прилаза парцелама преко планираног тротоара, односно бициклистичке стазе, нивелационо решење колског прилаза мора бити такво да су тротоар и бициклистичка стаза у континуитету и увек у истом нивоу. Овакво решење треба применити због указивања на приоритетно кретање пешака и бициклиста у односу на возила која се крећу колским прилазом.

Минималне димензије колских пролаза кроз објекте су 3,5 m ширине и 4 m висине.

5.2.3. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, може се извести постављање водомера 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 су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком;
- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, 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.

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

5.2.4. Услови за прикључење на енергетску инфраструктуру

5.2.4.1. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања биће 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 другом месту.

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 биће повезивањем на 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".

5.2.4.2. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом биће прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

5.2.4.3. Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно на најпогоднији начин омогућити изградњу вреловодног прикључка од планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

5.2.5. 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. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња коловоза и тротоара у оквиру примарне саобраћајне мреже на подручју обухваћеном планом,
- изградња електроенергетске мреже 20 kV дуж главних саобраћајница на Мишелуку у дужини од 2.000 m,
- демонтирање постојећег надземног далековода 35 kV и замена истог 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица,
- изградња мерно-регулационе гасне станице и гасовода средњег притиска у дужини од 500 m.

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
1.	**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**				**210.000.000**
2.	**ХИДРОТЕХНИКА**				**17.520.000**
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	1.500	8.800	13.200.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	1.500	2.880	4.320.000
3.	**ЕНЕРГЕТИКА**				**21.000.000**
3.1.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	2.000	8.000	16.000.000
3.2.	Гасоводна мрежа	m	500	4.000	2.000.000
3.3.	Мерно-регулациона станица	kom.	1	3.000.000	3.000.000
4.	**УКУПНО**				**248.520.000**

Процена средстава је урађена по ценама на дан 12. јануара 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. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношење овог плана омогућава издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за просторе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

Размера

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором А-4
2. Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом..... 1 : 2500

3.1. План намене површина ..... 1 : 2500

3.2. План саобраћаја, нивелације и регулације ..... 1 : 2500

4. Подела на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела..... 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре..... 1 : 2500
6. План енергетске инфраструктуре ..... 1 : 2500
7. Попречни профили улица..... 1 : 100/200
8. Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу преко коловоза, који се односи на просторне потребе инвалида у згради и околини А-4
9. Табела норматива за паркирање у вези са планираном наменом објеката .....А-4.

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план "Мишелук I" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/2001 и 12/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-581/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић,с.р.

468

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 МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ

1.0. УВОД

1.1. Основ за израду плана

Програмом уређивања грађевинског земљишта за 2006. годину ("Службени лист Града Новог Сада", бр.53/2005, 29/2006, 43/2006 и 45/2006) предвиђена је израда плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду (у даљем тексту: план), у циљу превазилажења проблема бесправне изградње, рационалнијег коришћења земљишта, те дефинисања нових услова уређења

земљишта и изградње објеката, као и усклађивања са важећом законском регулативом.

Основ за израду плана је и 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 намену простора.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, чији саставни део је Програм за израду плана детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду, ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2007).

1.2. Основни правци уређења простора обухваћеног планом

Генералним планом су за простор Мишелука II утврђени намена површина и основни саобраћајни правци. За простор у обухвату плана донет је Регулациони план "Мишелук II" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/2001 и 12/2003) по коме се одвијала изградња. Простор Мишелука II је значајно нападнут изградњом објеката без одобрења за изградњу, који нису у складу са урбанистичком документацијом, па је било неопходно преиспитивање правила уређења и правила грађења из Регулационог плана.

Основни циљ израде плана је сагледавање стања у границама грађевинског рејона обухваћеног планом, дефинисање саобраћајне мреже, те утврђивање елемената који ће дефинисати начин уређења и опремања грађевинског земљишта, а у складу са потребама и могућностима простора.

1.3. Однос грађевинског рејона обухваћеног планом са простором у окружењу

Грађевински рејон обухваћен планом налази се у јужном делу града, на десној обали Дунава, непосредно уз Сремску Каменицу. Западно од грађевинског рејона је постојеће, претежно породично становање, југозападно комплекс института у Сремској Каменици, на југоистоку је комплекс резервоара "Институт" и државни пут I реда М-21 Петроварадин-Рума. Са Новим Садом простор је повезан преко Моста слободе и саобраћајнице која повезује Мост слободе и државни пут I реда М-21 Петроварадин - Рума (у даљем тексту: главна мишелучка саобраћајница).

Простор се налази у две катастарске општине: КО Сремска Каменица и КО Петроварадин.

Северно од грађевинског рејона налази се простор дела средњег платоа Мишелука – Мишелук III. Простор је неизграђено грађевинско земљиште, дефинисано планском документацијом и такође се преиспитује. Простори Мишелука II и Мишелука III граниче се у осовини главне мишелучке саобраћајнице и садржајно се допуњују.

1.4. Опис границе грађевинског рејона обухваћеног планом

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Сремска Каменица и КО Петроварадин унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је најсевернија тачка, која се налази на територији КО Петроварадин, у пресеку осовине главног мишелучког булевара у зони Мишелука и осовине прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду на петљи " Транџамент" (изнад излаза из тунела). Даље граница прати осовину главне мишелучке саобраћајнице, у правцу југоистока, до пресека са осовином државног пута I реда М-21, затим скреће у правцу југозапада, прати осовину државног пута I реда М-21 до пресека са границом парцела бр. 6659/2 и 6659/3. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада, прати источну границу парцела бр. 6659/3, 4309/3, 4335/1 и 4332/1, западну границу парцела бр. 4332/1, 4336/1, 4334/1 и 4367/1 до пресека са продуженим правцем постојеће ограде и даље прати ограду до њене најјужније преломне тачке. Из ове тачке, под правим углом, граница долази на осовину државног пута I реда М-21, затим у правцу југозапада прати осовину државног пута I реда М-21, прелази у КО Сремска Каменица и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 5220/1(Институт) и 5219. Од ове тачке граница скреће у правцу северозапада и североистока пратећи границу парцеле број 5220/1 до преломне тачке на граници парцела бр. 5220/1 и 5218. Даље граница пресеца парцелу број 5220/1 пратећи постојећу ограду до тачке на пресеку са границом парцеле број 5220/1. Од ове тачке граница прати источну границу парцеле број 5220/1 до пресека са планираном регулационом линијом улице Бранислава Букурова. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати планирану регулациону линију улице Бранислава Букурова до пресека са западном границом парцеле број 5220/1 и наставља до пресека регулационих линија улица Моше Пијаде и Мајора Тепића. Даље граница скреће у правцу севера и долази до тромеђе парцела бр. 5137/3, 5138/2 и 5138/4, затим скреће у правцу североистока, прати јужну границу парцела бр. 5138/2, 5138/1 и источну границу парцеле број 5138/1 до источне преломне тачке границе парцела бр. 5138/1 и 5138/10. Од ове тачке граница пресеца улицу Светозара Милетића и долази до тромеђе парцела бр. 4140/1, 4140/9 и 5783/1, затим прати западну границу парцела бр. 4040/9, 4140/10, 4140/11, 4140/12, 4140/13, 4140/14, 4140/8, 4156/5, 4156/4, 4157/9, 4158/15, 4158/16, 4158/17, 4157/10 и 4157/11 и долази до тромеђе парцела бр. 5157/11, 5157/7 и 4170. Даље граница скреће у правцу истока, прати северну границу парцеле број 4157/11 и њеним продуженим правцем долази до тачке на пресеку осовине Институтског пута, затим у правцу севера прати осовину Институтског пута и прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду, прелази у КО Петроварадин и долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

Површина која је обухваћена планом је 93, 40 ha.

2.0. ПРОСТОРНА ОРГАНИЗАЦИЈА

2.1. Основна концепција намене површина, са поделом на зоне и њиховим карактеристикама

Планом се усваја концепција простора дефинисана Генералним планом који уводи намену опште стамбене зоне. Унутар општих стамбених зона доминирају простори са објектима вишепородичног становања средњих

густина. Делови на сремској страни, посебно Мишелук, начином изградње ће одражавати карактеристике природног окружења.

Уз становање, Генерални план дефинише на простору грађевинског рејона обухваћеног планом и општеградске центре, парковске површине и површине за заштитно зеленило.

Садржаји линијског центра планирају се уз главну мишелучку саобраћајницу и уз друге важније саобраћајне правце, а површине са парковским уређењем у блоку 1, 2, 4, 8 и 45. Југоисточна саобраћајна петља дефинисана је као заштитно зеленило.

Од објеката јавних служби, на овом простору се планирајуе две предшколске установе, једна основна школа и дом за пензионере и стара лица.

Простор је подељен на четири зоне. Зона Татарског брда и зона Институтског пута су углавном намењене породичном становању. Зона главне мишелучке саобраћајнице је у функцији вишепородичног становања и пословних садржаја, а зона централних функција намењена је углавном јавним садржајима. Надаље је простор подељен у 45 блокова ради лакшег сагледавања и дефинисања услова реализације.

Планом су посебно издвојене површине намењене јавном грађевинском земљишту.

2.1.1. 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 број 4.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице: целе парцеле у КО Петроварадин: 4026, 4034, 4079/2, 4080/2, 4082/2, 4083/2, 4084/2, 4091/2, 4091/5, 4099/1, 4103/2, 4104/2, 4108/2, 4109, 4125/2, 4126/2, 4131/3, 4134/2, 4135/2, 4309/1, 4309/2, 4314/2, 4315/2, 4321/2, 4328/3, 4329/2, 4330/2, 4331/2, 4332/2, 4335/2, 4347/2, 4465/1, 4468/1, 6638/3, 6643/1, делови парцела у КО Петроварадин: 4025, 4027/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4032/2, 4033/2, 4035, 4037, 4038, 4042, 4061, 4063, 4064, 4066, 4070, 4071, 4072/2, 4073/1, 4074/2, 4075/1, 4076/1, 4076/2, 4076/3, 4076/4, 4077/1, 4077/2, 4078/1, 4078/2, 4080/1, 4080/3, 4081, 4082/1, 4083/1, 4084/1, 4085, 4086, 4087, 4088/1, 4088/2, 4088/3, 4088/4, 4089, 4091/3, 4099/2, 4099/3, 4100, 4101, 4102, 4103/1, 4105, 4106, 4107, 4108/1, 4110/2, 4124/2, 4125/1, 4126/1, 4127/1, 4129/1, 4129/2, 4131/1, 4131/2, 4132/1, 4133, 4135/1, 4135/3, 4136, 4137, 4138, 4139, 4140/1, 4152/2, 4292, 4310/2, 4313, 4315/1, 4316, 4317, 4318, 4319, 4320, 4322, 4323/2, 4324/2, 4325, 4326, 4327, 4328/1, 4328/2, 4328/4, 4329/1, 4329/3, 4330/1, 4331/1, 4332/3, 4337, 4338/2, 4338/3, 4338/4, 4339/3, 4340/4, 4340/6, 4341/1, 4341/2, 4341/3, 4341/4, 4342, 4343, 4344, 4345/1, 4346/1, 4346/2, 4346/3, 4346/4, 4357/1, 4359/1, 4361/1, 4362/2, 4363/3, 4364/2, 4365/1, 4367/2, 4465/2, 4467, 4468/2, 4468/3, 6637/2, 6638/2, 6639/1, 6639/4, 6640/2, 6640/3, 6643/3, 6659/2, 6659/3, целе парцеле у КО Сремска Каменица: 4065/2, 4066/2, 4067/1, 4067/2, 4067/3, 4068/1, 4068/6, 4069/2, 4069/4, 4069/7, 4070/4, 4070/7, 4071/2, 4072/4, 4072/7, 4075/5, 4076/3, 4076/5, 4076/6, 4077/1, 4077/2, 4077/3, 4078/4, 4079/3, 4079/9, 4079/13, 4080/1, 4080/6, 4083, 4084, 4085/1, 4085/2, 4086, 4087, 4088/2, 4088/3, 4088/4, 4090, 4091/6, 4092/4, 4093, 4096/1, 4101/3, 4102/6, 4102/9, 4102/13, 4104, 4107/4, 4107/7, 4107/9, 4108/1, 4121/6, 4123/3, 4123/4, 4126/2, 4127/2, 4129/5, 4131/2, 4133/2, 4133/3, 4139/2, 4139/3, 4140/8, 4140/9, 4140/10, 4140/11, 4140/12, 4140/13, 4140/14, 4156/4, 4156/5, 4157/9, 4157/10, 4157/11, 4158/15, 4158/16, 4158/17, 4338/1, 5149/3, 5161/4, 5163/4, 5164/4, 5166/2, 5167, 5169/4, 5171/1, 5174/3, 5178/2, 5178/4, 5183/2, 5185/4, 5185/7, 5187/4, 5191/3, 5193/4, 5193/11, 5193/19, 5195/3, 5196/1, 5197/5, 5199/2, 5200/3, 5200/5, 5220/2, 5782/1, 5782/2, 5783/3, и делови парцела у КО Сремска Каменица: 4056/2, 4057/5, 4058, 4059/1, 4059/2, 4060/2, 4062/2, 4064, 4071/1, 4076/1, 4076/2, 4076/5, 4078/1, 4078/2, 4079/1, 4079/2, 4080/7, 4080/10, 4080/11, 4091/7, 4092/8, 4092/9, 4094, 4095, 4096/2, 4096/5, 4097, 4098, 4099, 4100, 4101/1, 4101/6, 4102/2, 4103/1, 4103/2, 4105/6, 4105/7, 4106, 4107/5, 4108/2, 4109, 4110, 4111/1, 4111/2, 4112/3, 4112/5, 4113, 4115, 4116, 4117, 4118, 4119/1, 4120, 4121/1, 4121/2, 4121/3, 4121/5, 4123/5, 4124, 4125, 4128, 4129/2, 4129/6, 4130, 4132, 4133/1, 4134/1, 4135/4, 4136, 4137, 4138/1, 4138/2, 4138/3, 4138/4, 4139/1, 5138/10, 5139/1, 5140, 5146/1, 5146/2, 5147, 5148/1, 5148/2, 5149/2, 5150, 5151, 5152, 5153/4, 5154/1, 5157, 5158, 5159, 5160/3, 5160/4, 5160/5, 5160/6, 5161/5, 5162/1, 5163/1, 5164/1, 5165, 5166/4, 5166/5, 5168/3, 5168/4, 5169/1, 5170/1, 5170/2, 5170/3, 5170/4, 5171/2, 5172, 5173/4, 5176/1, 5180, 5182, 5183/5, 5184, 5185/2, 5185/3, 5185/5, 5185/8, 5186, 5187/1, 5188/1, 5188/2, 5188/3, 5188/4, 5188/5, 5189, 5190, 5193/1, 5194/1, 5195/1, 5198/4, 5199/6, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208/1, 5208/2, 5209, 5210, 5211, 5212, 5213, 5214, 5215, 5216, 5218, 5219, 5220/1, 5220/10, 5783/1, 5783/2, 5808;
- пешачки пролази: делови парцела у КО Петроварадин: 4087, 4320, 4321/1, 4322, 4326, 4327, 4328/2, 6640/3, целе парцеле у КО Сремска Каменица: 5144, 5193/18, 5195/6, и делови парцела у КО Сремска Каменица: 4115, 4116, 4117, 5152, 5184, 5186, 5209, 5220/1, 5808;
- основна школа: цела парцела у КО Петроварадин: 4323/1, и делови парцела у КО Петроварадин: 4314/1, 4316, 4317, 4318, 4320, 4321/1, 4322, 4323/3, 4326;
- дечија установа: делови парцела у КО Петроварадин: 4320, 4321/1, 4322, 4326, 4327, 4328/2, и део парцеле у КО Сремска Каменица: 4133/1;
- дом за пензионере и стара лица: делови парцела у КО Петроварадин: 4344, 4345/1, 4346/1, 4346/2, цела парцела у КО Сремска Каменица: 5191/4, и делови парцела у КО Сремска Каменица: 5187/1, 5188/1, 5189, 5190;
- зелене површине: целе парцеле у КО Петроварадин: 4036, 4072/1, 4073/3, 4073/4, 4074/1, 4079/1, 4091/1, 4285/2, 4288, 4289, 4290, 4291, 4293/2, 4294/2, 4311/2, 4312/2, делови парцела у КО Пертоварадин: 4033/2, 4035, 4037, 4062, 4063, 4064, 4066, 4071, 4072/2, 4073/1, 4074/2, 4075/1, 4077/1, 4077/2, 4078/1, 4078/2, 4080/1, 4080/3, 4082/1, 4084/1, 4089, 4099/3, 4132/1, 4133, 4292, 4310/2, 4313, 4323/2,

4324/2, 4328/1 4329/1, 4330/1, 4331/1, 4332/3, 4357/1, 4468/2, 6637/2, 6639/1, целе парцеле у КО Сремска Каменица: 4060/1, 4062/3, 4065/1, 4066/1, 4068/2, 4068/3, 4068/4, 4068/5, 4081, 4082, и делови парцела у КО Сремска Каменица: 4058, 4059/1, 5201, 5202, 5203, 5783/1;

- трансформаторске станице: делови парцела у КО Петроварадин: 4084/1, 4319, и делови парцела у КО Сремска Каменица: 4123/2, 5148/1, 5148/2, 5172, 5203,
- мерно-регулациона станица: део парцеле у КО Петроварадин: 4468/2.

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. Промене су настале углавном услед промене регулације улице.

2.1.2. Правила уређења осталих простора

Просторна организација утврђена планом задржава основну саобраћајну мрежу и просторни размештај садржаја из важећег плана, уз одређене корекције.

При формирању планиране саобраћајне мреже водило се рачуна о постојећим објектима, конфигурацији терена, постојећим пољским путевима, важећој парцелацији, као и о интерној парцелацији у делу у коме је била доступна, али је ипак неопходно рушење неколико објеката.

У границама грађевинског рејона обухваћеног планом преовлађујућа намена је становање, и то породично и вишепородично становање. Нови тип становања су стамбени комплекси. Они се уводе у породично и вишепородично становање и разликују се од основних типова по начину реализације. Стамбени комплекси се реализују на заједничкој парцели, а под објектом се формира засебна парцела. На графичком приказу "План намене површина" у Р 1:2500 дефинисан је простор за реализацију породичног становања у стамбеним комплексима. Стамбени комплекси унутар намене вишепородичног становања (вишепородично становање са пословањем) реализоваће се на парцелама које имају минимално 2.000 m^2 и ширину фронта 45 m.

Породично становање се планира у зони Татарског брда и Институтског пута. Планом се дефинише максимална спратност три корисне етаже (П+1+Пк). Реализација објеката је на парцели, уз максималан степен заузетости 40%.

Становање у породичним стамбеним комплексима планира се у зони западно од комплекса резервоара "Институт" у блоку 45. Један комплекс је већ реализован, а планирају се још минимално два, јужно од постојећег. Спратност објеката је од П+Пк до максимално П+1 (кров без назитка), а дозвољени степен заузетости је 30%.

Планира се вишепородично становање средњих густина спратности П+2(3)[1] у зони Институтског пута (блокови 24 и 26), у зони главне мишелучке саобраћајнице (блокови 3,5 и делови блокова 4, 6 и 7), у зони централних функција (блокови 44 и 45) и у зони Татарског брда (блокови 39, 40 и 41). Спратност П+3(4) планира се у зони главне мишелучке саобраћајнице и у блоковима који су оријентисани на важније саобраћајне правце (блокови 8, 9, 10 и 11 и делови блокова 4, 6, 7 и 44). Последња етажа је увучена са кровном равни благог нагиба.

Реализација објеката вишепородичног становања је на парцели или унутар стамбеног комплекса.

У зони вишепородичног становања уз Институтски пут, у блоку 26 налази се објекат Барутане који је на списку претходне заштите. Објекат се намењује елитном становању или неком другом садржају који неће угрозити околно становање. Могући садржаји су из области културе, трговине, угоститељства и слично.

У блоку 39 у зони вишепородичног становања задржавају се два изграђена породична стамбена објекта.

Уз важније саобраћајне правце планирају се линијски центри као пословни садржаји у приземљу. У зони главне мишелучке саобраћајнице могуће је веће учешће пословања, тако да објекти могу бити стамбено-пословни, пословно-стамбени или чисто пословни. У зони Институтског пута у јужном делу блока 24 (парцела број 4139/1) могућа је реализација чисто пословних садржаја који су у функцији угоститељства.

У блоку 44, јужно и југоисточно од планиране основне школе, планира се пословно-стамбени комплекс. Пословни садржаји треба да су компатибилни садржајима у окружењу, а препоручују се садржаји едукативног, смештајног или угоститељског типа. Максимална спратност ових садржаја је П+2(3).

Блок 12 планира се као чисто пословни, са дозвољеном спратношћу П+4. На површини намењеној пословању у зони државног пута I реда, могућа је реализација станице за снабдевање горивом моторних возила или неког другог пословног садржаја, спратности до П+1. Што се тиче пословних садржаја у зони породичног становања, дозвољена је реализација терцијарних делатности унутар породичног објекта, које неће угрозити околно становање. Такође је дозвољена изградња потпуно пословног садржаја на подручју намене породичног становања, ако је он у функцији пружања услуга преноћишта, бриге о деци или старима.

Ванстамбени садржаји планирају се за потребе становништва унутар граница грађевинског рејона обухваћеног планом, али и шире. Садржаји јавних служби димензионисани су у односу на предвиђени број становника око 6000.

Планирају се садржаји јавних служби: две дечије установе (блокови 25 и 44), основна школа (блок 44) и дом за пензионере и старе особе (блок 42). Планирају се објекти за јавну употребу: културно-трговачко-административни центар (блок 44), православни храм (блок 2) са парохијским домом (блок 3) и зелена пијаца (блок 39).

---

1 Број у загради представља повучену последњу етажу са кровном равни благог нагиба.

Унутар простора Мишелука II планирају се зелене површине (парковски уређене, зелени скверови, пјацете и слично) и заштитне зелене површине. Оне су заступљене са око 7% у односу на укупну површину грађевинског рејона обухваћеног планом. Површина намењена заштитном зеленилу у источној саобраћајној петљи, односно блоку 13 резервисана је за објекте у функцији саобраћаја, а првенствено јавног градског превоза.

Уз планирано јавно зеленило очекује се знатна заступљеност зеленила и на парцелама породичног , али и вишепородичног становања. С обзиром да се на простору планира реализација стамбених садржаја већег комфора, заступљеност зеленила унутар стамбених садржаја веома је значајна.

У блоковима 44 и 45, у зони планираних зелених површина, дефинисан је појас за заштиту примарних инсталација водовода (Ø 500 mm и Ø 900 mm) у ширини од 4 m. У овом појасу треба водити рачуна о формирању зеленог фонда, односно дозвољена је садња травнатих површина и партерног зеленила, а садња високог зеленила са јаким кореновим системом дозвољена је на удаљености 1,5 m од поменуте зоне.

Преко подручја Мишелука II, у делу породичног и вишепородичног становања, пролази 35 kV далековод. У зони овог далековода дефинисан је коридор у ширини 20 m (10 m лево и десно од осовине далековода) унутар кога није дозвољена градња, осим уз посебно одобрење надлежног предузећа. Планирано је његово каблирање или демонтирање, када ће се у зони коридора примењивати услови утврђени за основну намену.

2.2. Мрежа инфраструктурних система

2.2.1. Мрежа саобраћајне инфраструктуре са условима за њено уређење

Конфигурација терена, власничка структура земљишта, постојећи саобраћајни коридори и легално и нелегално изграђени објекти знатно су утицали на предлог саобраћајног решења, при чему су поштовани сви прописи из области изградње саобраћајних површина.

Планом су дефинисани коридори примарне саобраћајне мреже преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја са овог подручја, а најважније саобраћајнице су:

- главна мишелучка саобраћајница,
- државни пут I реда М-21 Петроварадин - Рума,
- Институтски пут,
- саобраћајница која повезује претходне две (улица Бранислава Букурова),
- саобраћајница која повезује Мишелук III са Мишелуком II.

Планом се утврђује да примарна улична мрежа има такве геометријске елементе који ће задовољити услове за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем ће се створити услови за постављање трасе линије јавног градског превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. Поред тога, планира се да главна мишелучка саобраћајница у реализованом делу нема нове директне прикључке, већ само постојеће петље које је опслужују.

Планом се дефинише и формирање две кружне раскрснице на примарној саобраћајној мрежи које су у току изградње нешто скупље, али у експлоатацији знатно безбедније и јефтиније у односу на класичне крстасте раскрснице.

Планом се секундарна улична мрежа утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. Тежило се успостављању ортогоналне саобраћајне мреже, што је у највећој мери и постигнуто. На тај начин ће се створити услови за рационално коришћење грађевинског земљишта.

Планира се и изградња пешачко-бициклистичког моста који би повезао Мишелук II са Мишелуком III. Ширина моста је 8 m, а минимална висина је на коти 145 m н.в. Мост треба да садржи пешачку стазу и бициклистичку стазу минималне ширине 3 m.

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

- од 8 до 12 m за улице у зони породичног становања,
- од 12 до 15 m за улице у зони вишепородичног становања и
- од 15 до 20 m за примарну уличну мрежу.

У свим улицама, у зависности од ранга, планира се изградња коловоза и то:

- ширине 3,5 m за улице до 10 m,
- ширине 5 m за улице од 10 до 12 m,
- ширине 5,5 m за улице од 12 до 15 m и
- ширине 6 m за улице преко 15 m ширине.

Од претходно наведених ширина коловоза одступа коловоз на државном путу I реда М-21 Петроварадин – Рума, који је планиран са четири саобраћајне траке и коловозом ширине 14 m. Главна мишелучка саобраћајница се у реализованом делу задржава у постојећем облику, а у зони планираних садржаја планирају се сервисне саобраћајнице.

Планом се условљава да се у улицама поред коловоза предвиди изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже и изградња бициклистичких стаза ширине 2 m, које ће омогућити корисницима овог простора комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Основни принцип вертикалног вођења коловоза ће бити максимално прилагођавање терену, омогућавање њиховог одводњавања и поштовање прописа. Планом се дефинише да максимални подужни нагиби планираних саобраћајница, с обзиром на конфигурацију терена, могу бити до 12%.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. У зонама вишепородичног становања потребно је обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу, са препоруком да од укупно потребног броја паркинг места 50% буду гараже, а за остале планиране објекте по табели норматива паркирања, која следи, у зависности од функције објекта. У складу са овим, паркирање у оквирима регулација улица је могуће, али само за посетиоце објеката.

Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

Објекти	**Тип објекта**	**Јединица мере**	**Једно паркинг место на:**
Становање	- стамбени блок	m^2	65-75
	- вишеетажна зграда ван блока	m^2	65-85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m^2 запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	m^2 запослен	25-35 3-5
	- агенције	m^2 запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	m^2 запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	m^2 запослен	30-45 5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	- средње и стручне школе	ученика	10-15
	- универзитети	студенти	5-10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	m^2	30-45
	- индустрија	m^2 запослен	100-150 15-50
	- електро-сервис	m^2 запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	m^2 запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	- робне куће	m^2 запослен	100-150 25-60
	- супермаркети	m^2	50-80
	- мешовита трговина	m^2	20-40
	- млекара, продавница хлеба	m^2	30-60
	- посластичарница	m^2	20-30
	- дуван, новине	m^2	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
	- техничка роба	m^2	25-50
	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m^2 запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	m^2 запослени	30-70 3-7
	- апотека	m^2	30-45
	- домови за старе	кревети	5-10

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, што је приказано на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500. Попречни профили планиране уличне мреже су саставни део плана.

2.2.2. План нивелације

Грађевински рејон налази се на надморској висини од 130 до 180 m са генералним падом терена од југозапада према североистоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су незнатна одступања, али ово решење представља основу за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- нивелисано укрштање.

2.2.3. План водне инфраструктуре

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора Мишелука II вршиће се преко водоводног система Града Новог Сада.

Примарна водоводна мрежа профила Ø 500 mm изграђена је у улици Бранислава Букурова и повезује резервоар прве висинске зоне "Институт" (на коти 141 m н. в.) са постојећим резервоаром друге висинске зоне "Татарско брдо" (на коти 180 m н.в.).

Секундарну мрежу изградили су самоиницијативно корисници простора. Профили, капацитети и сам положај мреже у профилу улице нису познати.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, део простора припада другој висинској зони водоводног система (снабдевање водом од коте 115 до 155 m н.в.), а део трећој висинској зони (снабдевање водом изнад коте 155 m н.в.).

Планирана секундарна мрежа друге висинске зоне повезаће се на постојећи примарни доводник Ø 500 mm, а потрошња ће се изравнавати из постојећег резервоара "Татарско брдо" .

Планирана секундарна водоводна мрежа треће висинске зоне повезаће се на постојећу пумпну станицу у комплексу резервоара "Татарско брдо", а потрошња ће се изравнавати из постојећег резервоара "Чардак".

Планира се изградња секундарне мреже у свим постојећим и планираним улицама са профилом Ø 100 mm.

Постојећа и планирана водоводна мрежа омогућиће квалитетно снабдевање водом планираних садржаја.

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 са простора Мишелука II биће преко канализационог система Града Новог Сада сепаратног типа.

Примарна канализациона мрежа заједничког типа постоји у улици Бранислава Букурова, профила је Ø 500 mm и оријентисана је на канализациони систем Петроварадина.

Секундарна мрежа не постоји. Отпадне воде се решавају индивидуално на парцели корисника преко септичких јама.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

Део мреже за одвођење отпадних вода биће оријентисан на постојећу примарну канализацију профила Ø 500 mm, која ће постати искључиво канализација отпадних вода. Део отпадних вода биће оријентисан на планирану канализацију дуж државног пута I реда М-21 Петроварадин – Рума, профила Ø 400 mm, а део према планираној канализацији на Институтском путу.

Због савладавања нивелационих разлика, планира се изградња црпних станица отпадних вода.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде ће се решавати на парцели корисника преко водонепропусних септичких јама. Септичку јаму поставити минимално 3 m од границе парцеле.

Генерална оријентација атмосферских вода биће делом према Институтском путу, а делом према Роковом потоку источно од државног пута I реда М-21.

Планирана примарна атмосферска канализација биће профила од Ø 500 до Ø 1000 mm, док ће секундарна атмосферска канализација бити профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

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

2.2.4. План енергетике

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање биће трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 6-Мишелук” која се налази у југоисточном делу подручја. Од ове ТС полазиће 20 kV изводи на које ће се повезати дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV. Ове ТС ће преко дистрибутивне нисконапонске мреже снабдевати електричном енергијом све постојеће и планиране потрошаче.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити три дистрибутивне ТС монтажно-бетонског типа. Планиране ТС ће се градити и на парцелама намењеним вишепородичном становању, у зависности од динамике изградње планираних објеката. Планиране ТС могу се градити и у оквиру планираних пословних и стамбено-пословних објеката, у приземљу објекта. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити право службености пролаза кроз пасаж, као и одговарајућу ширину и висину пасажа (3,5 x 4 m). Из ТС 110/20 kV ″Нови Сад 6-Ми-

шелук″ биће потребно изградити најмање два 20 kV извода за напајање будућих потрошача.

Планирана 20 kV мрежа и 0,4 kV мрежа градиће се каблирањем, на местима у профилима улица како је планирано.

Преко овог подручја пролази далековод 35 kV из ТС 110/20 kV “Нови Сад 1-Лединци“ до ТС 35/10 kV “Петроварадин“ са својим заштитним коридором од 20 m. У зони заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката и садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз посебно одобрење Електродистрибуције "Нови Сад".

Далековод 35 kV задржаће своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије (110/20 kV), када ће ТС 35/10 kV “Петроварадин“ постати разводно постројење са кабловским 20 kV изводима. Овај далековод ће бити замењен 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица. Такође, постоји могућност престанка потребе за напајањем будућег РП "Петроварадин" из ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци". У том случају ће далековод 35 kV бити демонтиран. До тада се оставља могућност каблирања постојећег далековода 35 kV, према условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

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

Из гасификационог система будући потрошачи ће се снабдевати преко главне мерно-регулационе станице (ГМРС) “Мишелук” која се налази јужно од пута Нови Сад - Рума. Од ове ГМРС изградиће се гасовод средњег притиска до планиране мерно-регулационе станице (МРС) која ће се налазити у јужном делу овог подручја. Од планиране МРС изградиће се дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката породичног становања. Овакав вид снабдевања топлотном енергијом алтернативно се може користити и за објекте вишепородичног становања.

Снабдевање из топлификационог система омогућиће се изградњом планиране топлане (ТО) “Мишелук” која ће се налазити северно од главне мишелучке саобраћајнице. Од ТО “Мишелук” изградиће се вреловодна мрежа која ће имати довољно капацитета да снабдева топлотном енергијом све планиране објекте вишепородичног становања.

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

Планирана термоенергетска и електроенергетска мрежа приказана је на графичком приказу “План енергетске инфраструктуре” у Р 1:2500.

Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора биће повезани на нову аутоматску телефонску централу, која ће се градити на подручју Мишелука преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Очекује се да ће на овом подручју бити потребно око 3000 прикључака на телекомуникациони систем.

2.3. План уређења зелених и слободних површина

У систему повезивања зеленила у овом делу града најзначајнију улогу има планирано улично зеленило, које се формира према могућностима попречних профила саобраћајница. Од ширине саобраћајница ће зависити да ли ће дрвореди бити једнострани или двострани. Дрвореди треба да су једнообразни, а разликоваће се у свакој улици по боји, величини и облику крошње и тако ће чинити препознатљиве амбијенте. За улице ужег профила предлаже се садња високог декоративног зеленила у предбаштама. Главна мишелучка саобраћајница, осим вишередних дрвореда, на својим косинама такође треба да садржи зеленило, али овде сасвим ниско и декоративно партерно, прилагођено терену под нагибом.

Зелене површине у оквиру школе, дечијих установа, геронтолошког центра и других комплекса планирају се према нормативима и специфичним условима простора. Од укупне површине ових комплекса 50% треба да припада зеленим површинама. Основни концепт озелењавања наведених простора чини зелени заштитни ободни појас, састављен од високе и ниске отпорне вегетације. Улазни делови се уређују декоративном вегетацијом, а остали делови у зависности од функције и коришћења простора. При озелењавању потребно је водити рачуна да се у комплексе унесе што више разнолике вегетације, али да то не буду астмогене, алергогене и врсте са бодљама и отровним бобицама. Овако озелењени простори треба да су повезани стазама и линеарним зеленилом са оближњим парком и заштићеним институтским и Каменичким парком.

Православни храм је окружен зеленом површином на којој треба да је заступљен густ склоп високе декоративне вегетације, која ће уједно бити и у функцији заштите од главне мишелучке саобраћајнице. Црквени дворишни простор употпунити карактеристичним стаблима липе и по којом четинарском садницом.

Слободни простори у зонама вишепородичног становања, у односу на партерне садржаје (одморишта, платое, игралишта за децу различитог узраста и друго), треба да су пејзажно и једноставно озелењени уз коришћење отпорних врста дрвећа и травњака. Сви паркинзи треба да су покривени крошњама листопадног дрвећа.

Хортикултурно уређење слободних површина породичног становања у стамбеним комплексима треба да се заснива на поставци декоративне листопадне и четинарске вегетације и формирању мањих вртова који заједно чине уређену зелену површину. Партерним уређењем, стазама и пролазима ове површине треба да су повезане са парком који је у непосредној близини.

Парцеле породичног становања, односно вртови око вила планирани су као декоративно озелењени простори за боравак на отвореном. Декоративне саднице, пузавице и цвеће саставни су део озелењавања, а за планиране ограде користиће се зимзелене живице и пузавице.

Специфичну улогу и начин коришћења имају површине озелењених скверова и зеленило на косим теренима. Структуру зеленила чини листопадно високо дрвеће (липа, јавор, кестен и сл.) са покровношћу крошњи од 80% .Однос травнатих и поплочаних површина је 50:50%, што зависи од концепта уређења и елемената опреме (клупе, фонтане, скулптуре и сл.). Заштитно зеленило на косинама, осим високе вегетације, треба да садржи и шибље јаког кореновог система које на стрмим деловима штити од спирања земљишта.

Уз објекте пословања и трговинско-административног центра биће заступљена најдекоративнија вегетација са одговарајућим партерним уређењем и урбаним мобилијаром. На површинама где није могућа садња дрвећа планира се поставка озелењених и цветних жардинијера.

Планом су дефинисани и пешачки правци, углавном по постојећим пољским путевима који ће омогућити лакше кретање пешака. Ове површине треба адекватно уредити (поплочати, поставити урбани мобилијар). Нарочиту пажњу посветити уређењу пешачке улице и трга у блоку 44. Уз поплочање и урбани мобилијар, препоручује се коришћење адекватног високог и декоративног зеленила.

2.4. Заштита градитељског наслеђа

Према условима Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада, обавезује се извођач радова да, у складу са одредбом члана 109. става 1. Закона о културним добрима (“Службени гласник Републике Србије”, број 71/94), ако током грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, без одлагања их прекине и о налазу обавести надлежни завод, те да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен.

У границама грађевинског рејона обухваћеног планом налази се објекат Барутане који је на списку претходне заштите од августа 2006. године. Објекат се налази на парцели број 4133/1 и у власништву је Војске. За овај објекат утврђене су опште мере заштите:

- мере заштите евидентираних непокретних културних добара утврђене су Законом. Ови објекти се не смеју оштетити или уништити и не смеју без сагласности завода мењати изглед, својства или намену;
- завод за заштиту споменика културе (заједно са надлежном општинском службом и корисником) стара се о овим културним добрима и прописује конзерваторско-рестаураторске услове за предузимање мера техничке заштите. Након добијених услова треба исходовати и сагласности на техничку документацију.

2.5. Општи и посебни услови и мере за заштиту животне средине

На простору плана планира се рационална организација простора и опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Планираним садржајима постићи ће се оптимални однос према природној средини, при чему се планира очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добру природну аерацију, а планираним обимом зеленила обезбеђују се различити видови пасивне рекреације. При формирању система зелених површина спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Зелене површине планиране су да задовоље захтеве оптималне микроклиме и естетско-визуелне ефекте.

Комплементарни садржаји становања (одређене радне активности) не захтевају већи степен заштите од потребног за основне функције насеља, а планирани избор делатности биће у функцији основне намене.

При изградњи објеката и планиране инфраструктуре посебна пажња мора се посветити заштити простора око објеката, ископом темељне јаме при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде, од пресудног су утицаја на стабилност објеката.

Због утврђеног степена сеизмичности, не препоручује се фундирање објеката у више нивоа, а повољно је градити објекте мање спратности и са еластичним конструктивним системима. Препоручују се зграде скелетног, крупнопанелног и монтажног типа и објекти симетрични у односу на њихове осовине. Дубина укопавања комуналне подземне мреже треба да буде већа од уобичајене, а саме цеви треба да буду еластичне.

У зависности од спратности објеката и димензија габарита, потребно је урадити статичка испитивања у циљу анализирања најекономичнијег и најсигурнијег начина фундирања за сваки објекат.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже.

Посебна пажња посветиће се изградњи саобраћајница и паркинг - простора и њиховом озелењавању.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземља.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m^2 глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m^2 једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати

све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

2.6. Мере за заштиту од ратних дејстава

У оквиру система заштите од ратних дејстава, а на основу Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у Општини Нови Сад са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима од 27. маја 1992. године, подручје плана је сврстано у I степен угрожености.

За све вишепородичне стамбене зграде са више од 10 станова, као и за веће пословне објекте обавезна је изградња двонаменског склоништа.

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 се утврђује на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се заштитом обухвати 50% од броја становника у вишепородичном стамбеном објекту, тј. 2/3 од броја запослених у пословном објекту, односно броја чланова домаћинства, а најмање три особе у породичном стамбеном објекту;
- за стамбено-пословни објекат капацитет утврдити на основу 50% од броја станара и 1/5 од броја запослених у највећој смени;
- кота пода склонишне јединице мора бити минимално 30 cm изнад максималног нивоа подземних вода, уколико се простори намењени склоништу налазе у сутеренским просторијама;
- димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити у складу са капацитетом, према Техничким прописима за склоништа и друге заштитне објекте (''Службени војни лист'', број 13/98).

Приликом изградње породичних стамбених објеката, обавезује се инвеститор да изгради породично склониште као склониште допунске заштите отпорности 30 kPa.

2.7. Заштита од елементарних непогода и других катастрофа

На простору Мишелука су могући земљотреси од 8 °MCS, што на деловима где су падине, урвине и потенцијална клизишта може бити катастрофално, односно може доћи до померања земљишта и рушења објеката. Сви инфраструктурни коридори су повредљиви у случају земљотреса.

У сврху заштите, планира се озелењавање слободних површина, регулација атмосферских вода, као и опремање терена водоводом и канализацијом.

Улични профили дозвољавају подизање дрвореда и зеленог појаса који представљају противпожарне преграде које успоравају ширење пожара.

Стамбени објекти се морају градити од ватроотпорних материјала, као и пословни и помоћни објекти. Објектима јавних служби се морају обезбедити прилази са три стране.

3.0. НУМЕРИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА И КАПАЦИТЕТИ ИЗГРАДЊЕ

У наредној табели дати су нумерички показатељи за планиране садржаје. Површине по појединим наменама изражене су у хектарима, а видљиво је и њихово учешће у односу на укупну бруто површину.

Табела:

БРУТО ПОВРШИНА	**93,40,ha**	**100 %**
ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	33,90	36,3
ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ	13,68	14,63
ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС	1,85	1,97
ПОСЛОВАЊЕ	0,45	0,5
ЈАВНЕ СЛУЖБЕ - ОСНОВНА ШКОЛА ……..... - ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ …….....…… - ДОМ ЗА ПЕНЗИОНЕРЕ И СТАРА ЛИЦА	3,15 1,41 1,04 0,70	3,4
ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНУ УПОТРЕБУ - КУЛТУРНО-ТРГОВАЧКО-АДМИН. ЦЕНТАР …….....……... - ПРАВОСЛАВНИ ХРАМ ……..... - ТРЖНИЦА …….....……..	0,95 0,46 0,25 0,24	1,0
ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	2,81	3,0
ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	3,54	3,8
САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	33,07	35,4

Табела показује да је становање заступљено са 50%. На подручју Мишелука II очекује се око 6000 становника. У односу на грађевинско подручје обухваћено планом, постигнута густина становања је 64 становника по хектару, док је, у односу на стамбене површине, постигнута густина 127 становника по хектару.

За планирани број становника утврђен је број школске и предшколске деце коришћењем следећих параметара:

- број деце школског узраста - 8,1 % од укупног броја становника = 486 деце,
- број деце узраста 0 - 3 године - 3,6% од укупног броја становника, обухват у дечијим установама 50% = 108 деце,
- број деце узраста 4 - 6 година - 2,8% од укупног броја становника, обухват у дечијим установама = 168 деце.

За димензионисање потребне површине објекта и комплекса школе коришћени су следећи параметри:

- комплекс 30 m^2/ученику - 14.580 m^2,
- објекат 8-10 m^2/ученику - 4.860 m^2.

Комплекси дечијих установа димензионисани су коришћењем следећих параметара:

- комплекс 40 m^2/детету - 11.040 m^2,
- објекат 8 m^2/детету - 2.208 m^2.

Знатна је заступљеност саобраћајних површина унутар подручја обухваћеног планом. Главна мишелучка саобраћајница и две саобраћајне петље заузимају око 12 % укупних саобраћајних површина.

4.0. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

4.1. Утврђивање регулационе и грађевинске линије

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница, и то као планиране и регулационе линије по постојећој граници парцеле. Ширине регулација саобраћајница крећу се од 8 до 20 m, са изузетком главног мишелучког булевара чија је ширина регулације 100 m. Сви технички елементи дефинисани су на графичком приказу "План саобраћаја, нивелације и регулације" у Р 1:2500.

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

Планиране вишепородичне стамбене објекте, где је обавезно пословно приземље, поставити на регулацију (бар у једном делу објекта), а остали вишепородични објекти могу се увлачити у односу на регулациону линију до 3 m.

4.2. Услови за образовање грађевинске парцеле

Планом су дефинисани 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 и за парцеле где ће се реализовати објекти за јавну употребу. За остало грађевинско земљиште дефинисана су правила парцелације по утврђеним наменама. Само на парцели број 4133/1 обавезна је парцелација у делу који раздваја различите намене (вишепородично од породичног становања).

Планом се дефинишу елементи за парцелацију грађевинског рејона, и при томе су утврђена следећа правила:

- обавезно се припајају две или више катастарских парцела у случајевима када катастарске парцеле, које формирају нову грађевинску парцелу, својим обликом, површином или ширином уличног фронта не задовољавају критеријуме за уређење или изградњу планираних садржаја или немају излаз на планирану саобраћајницу,
- парцеле или делови парцела које не задовољавају критеријуме за формирање грађевинске парцеле треба припојити суседној парцели која је мање површине или мањег фронта,
- обавезно се врши препарцелација постојећих катастарских парцела када су неопходне интервенције ради усаглашавања нових регулационих ширина улица,
- парцелација катастарских парцела минималне величине 2.000 m² и ширине фронта минимално 45 m није дозвољена ради реализације стамбених комплекса у зони вишепородичног становања: ово није обавезно само у блоковима 39, 40 и 41, односно у овим блоковима објекти се могу реализовати или на засебној парцели или као стамбени комплекс.

У зонама постојеће породичне стамбене изградње, где парцеле немају директан излаз на улицу, а постоји изграђен породични стамбени објекат, могуће је остварити приватан пролаз, односно приступ јавном путу пролазом чија ширина не може бити мања од 2,5 m (осим у поступку легализације).

Елементи који су дати у овом поглављу односе се на формирање грађевинске парцеле унутар осталог грађевинског земљишта, где се објекти реализују на парцели (један објекат - једна парцела). Елементи за формирање грађевинске парцеле, ради реализације стамбених комплекса, дати су у пододељку 4.4. "Посебни услови за формирање стамбених комплекса".

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

Породично становање

Минимална ширина уличног фронта је 12 m, а оптимална 15 m. За двојне објекте минималан фронт је 16 m (2 x 8 m).

Минимална површина парцеле је 300 m² за изграђене објекте у процесу легализације, 450 m² за планиране објекте, а оптимална парцела је површине 500 m².

Степен заузетости је до 40%.

Вишепородично становање

Минимална ширина уличног фронта је 15 m за објекте у прекинутом низу, а за слободностојеће објекте 20 m.

Минимална површина парцеле у блоковима 39, 40 и 41 је 600 m², а у осталим блоковима минимум је 800 m².

Степен заузетости је до 40%.

4.3. Правила грађења објеката по планираним наменама

За планиране садржаје дефинисана су правила грађења по утврђеним наменама. Правила грађења за намену породичног становања у стамбеним комплексима дефинисана су у посебном поглављу, као и за објекте унутар намене вишепородичног становања који се реализују као стамбени комплекси.

За дефинисање елемената изградње који нису прецизирани овим планом применити одредбе Правилника о општим условима о парцелацији и изградњи и садржини, условима и поступку издавања акта о урбанистичким условима за објекте за које одобрење за изградњу издају општинска, односно градска управа ("Службени гласник Републике Србије", број 75/2003).

4.3.1. Становање

Породично становање

Дозвољена спратност је три корисне етаже, односно П+1+Пк уз могућност коришћења сутеренске (подрумске) етаже. Нивелета приземља утврдиће се у односу на јавни пут тако да се објекат прилагоди терену, а у складу са познатим правилима урбанистичке регулације.

Дозвољена је изградња приземних помоћних објеката као анекс главном објекту или као слободностојећи објекат у дворишту, величине до максимално 30 m^2.

Дозвољени степен заузетости је до 40%. За парцеле веће од 600 m^2 степен заузетости се ограничава на 40% у односу на максимално 800 m^2. Већи степен заузетости може се применити само код већ реализованих објеката. Код обрачуна заузетости рачунају се габарити свих објеката на парцели, осим базена и спортских терена.

Грађевинска линија утврђује се на начин описан у пододељку 4.1. Приликом лоцирања објеката на стрмом терену водити рачуна да се не заклањају видици.

Препоручује се употреба косих кровова, а такође и употреба аутохтоних материјала у изградњи објеката. Обликовање објеката треба да је у складу са функцијом објекта, што чистије форме, односно без претераног декорисања.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

Вишепородично становање

Ова правила изградње односе се на вишепородичне објекте који се реализују на парцели. За вишепородичне објекте у зони Татарског брда (блокови 39, 40 и 41) планира се реализација на парцели, али није искључена ни реализација стамбеног комплекса.

Дозвољена спратност је П+2(3) или П+3(4). Објекти могу бити слободностојећи или у прекинутом низу (максималан низ три ламеле, а површина једне ламеле до 260 m^2) да би се формирали отворени блокови.

Минимална површина стана не може бити мања од 35 m^2 нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m^2 нето. Број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину.

Дозвољени степен заузетости је до 40%, а индекс изграђености 1,9. За изградњу где је утврђена зона изградње, степен заузетости је 40% у односу на заједничку парцелу. Ван основног габарита није дозвољена изградња. Код реализације пословних садржаја у приземљу, приземна етажа може бити већа у односу на габарит објекта по етажама. Последња етажа се реализује као повучена етажа са благим кровним нагибом (није дозвољен дуплекс). Препоручује се изградња подрумске (сутеренске) етаже за реализацију гаража или помоћних садржаја (не стамбених).

Грађевинска линија утврђује се на начин описан у пододељку 4.1. Приликом лоцирања објеката на стрмом терену водити рачуна да се не заклањају видици.

Паркирање и гаражирање возила организовати на парцели, као што је дефинисано у подтачки 2.2.1. Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката, а ван габарита објекта није дозвољена. Паркирање на парцели реализовати користећи префабриковане танкостене пластичне или сличне елементе, који обезбеђују услове стабилности подлоге довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња, а не бетонске или асфалтне засторе.

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

Вишепородично становање са пословањем

Примењују се исти услови изградње као за вишепородично становање. Приземље је обавезно пословно, а веће учешће пословања је препоручљиво у зони главне мишелучке саобраћајнице, тако да објекти могу бити стамбено-пословни, пословно-стамбени или чисто пословни.

4.3.2. Ванстамбени садржаји

Објекте јавних служби и објекте за јавну употребу могуће је реализовати на основу елемената из овог плана. Оно што је заједничко свим садржајима јесте да је за све објекте утврђен степен заузетости 30% у односу на грађевинску парцелу. Остали услови дају су у тексту који следи.

Основна школа

Простор је димензионисан за капацитет од 500 деце у једној смени. На комплексу од 1,4 ha планира се објекат величине 8 – 10 m^2/детету, па би објекат био развијене површине око 5.000 m^2. Спратност објекта је П+1, а у централном делу дозвољено је повучено поткровље, односно П+2. Главни улаз у школу оријентисати на пешачку улицу (трг) западно од комплекса, а економски улаз на јужној страни према планираној саобраћајници. У источној зони према планираном пословно-стамбеном комплексу лоцирати отворене спортске терене. Комплекс оградити транспарентном оградом.

Дечије установе

Планирају се две дечије установе капацитета 100 деце у блоку 25 и 180 деце у блоку 44. Комплекс дечије установе у блоку 25 је величине 0,3 ha, а у блоку 44 комплекс је величине 0,72 ha. Главни улаз у дечију установу у блоку 44 оријентисати на пешачку улицу, а у блоку 25 на западну или северну улицу у односу на комплекс. Објекте димензионисати са просечних 8 m^2/детету. Дозвољена спратност је до П+1. Комплексе оградити транспарентном оградом.

Дом за пензионере и стара лица

Генералним планом утврђен је шири локалитет дома за пензионере и стара лица, а овим планом је утврђена конкретна локација. Комплекс се планира у блоку 42, у зони Татарског брда уз важан саобраћајни правац на површини од 0,7 ha. Комплекс је утврђен као јавно грађевинско земљиште. Објекат лоцирати у источном

делу комплекса, а дозвољена спратност је до П+2. Потребна површина објекта је између 4.500 и 5.500 m², ако се претпостави да је број корисника 180, а површина по кориснику 25-30 m². Главни улаз оријентисати на југоисток, а економски на неку од планираних саобраћајница.

Културно-трговачко-административни центар

Културно-трговачко-административни центар планира се у северном делу блока 44 на делу парцеле број 4319 КО Петроварадин. Садржај је планиран на површини од 0,46 ha, а парцела ће се формирати на начин предочен на графичком приказу „ План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела“ у размери 1:2500.

Решење је конципирано као компактна целина састављена из више потцелина. Овај центар треба да обједини различите садржаје, а предложени су следећи: поливалентна дворана, месна канцеларија, пошта, банка, специјализована трговина и угоститељство и услужно занатство.

Развијена површина објекта треба да се креће до 3.000 m², а спратност објекта је до П+2. Код пројектовања водити рачуна да адекватни садржаји буду оријентисани на пешачку улицу (трг).

Површине око објекта адекватно уредити (поплочати, озеленити).

Приступ обезбедити са планиране северне улице и то као заједнички приступ овом садржају и стамбеном комплексу планираном западно од њега.

Паркирање за посетиоце и запослене решити унутар парцеле, а гаражирање унутар објекта. Паркирање је могуће решити у северном делу парцеле, а гаражирање је могуће реализовати у подрумској етажи.

Објекат је могуће реализовати етапно уколико је то предвиђено архитектонским пројектом.

Православни храм са парохијским домом

Православни храм планира се у блоку 2 на површини од 0,25 ha. Изградња објекта је већ започета, а остатак парцеле ће се адекватно озеленити и уредиће се пешачки прилази.

Парохијски дом се планира у блоку 3 у зони породичног становања, па се за овај садржај примењују услови и правила грађења и уређења грађевинског земљишта утврђена за породичне објекте.

Зелена пијаца

Планом је утврђен локалитет зелене пијаце у блоку 39 на раскрсници значајних саобраћајница. Објекат лоцирати у источно делу парцеле према кружној раскрсници, а дозвољена спратност је П+1.

Пословни садржаји

Пословни садржај у блоку 12 организоваће се на комплексу величине 0,18 ha. Спратност објекта је П+4, а намена из области терцијарних делатности које не угрожавају околно становање, уз препоруку да то буду делатности администрације, трговине, угоститељства и слично. Паркирање обезбедити на парцели, уз препоруку за коришћење подземних етажа. Гаражирање може да се организује само у габариту објекта.

Пословни садржај у блоку 43 реализовати као један или више мањих комплекса (минимална површина комплекса 500 m²). Дозвољена спратност је П+1. Паркирање (гаражирање) обезбедити на парцели.

Линијски центар планиран у зони вишепородичног становања реализоваће се у складу са режимима дефинисаним за вишепородично становање, али тако да објекти могу бити пословне, стамбене и стамбено-пословне намене.

За евентуалне пословне садржаје унутар породичног становања примењују се правила грађења утврђена за породичне објекте. Величина пословног комплекса не сме прећи величину три просечне парцеле, односно 1.500 m².

4.3.3. Пословно-стамбени комплекс

Комплекс се планира у југоисточном делу блока 44 уз комплекс основне школе, на површини од 1,85 ha. Комплекс ће се формирати препарцелацијом на начин предочен на графичком приказу „ План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела“ у размери 1:2500.

Дозвољена спратност објеката је до П+2(3). Комплекс има обезбеђен приступ са јавне површине, а унутар њега ће се решити интерни колски и пешачки саобраћај. Однос пословног и стамбеног простора се не условљава, а разрешиће се кроз урбанистички пројекат. Дозвољени степен заузетости у комплексу је до 40%. Учешће зелених површина парковски уређених је 40%, а преосталих 20% се намењује пешачком и колском саобраћају унутар комплекса и евентуалним садржајима на отвореном (терени за спорт и рекреацију, базен, дечије игралиште и слично).

Пословни садржаји треба да су компатибилни садржајима у окружењу, а препоручују се садржаји едукативног, смештајног или угоститељског типа. За реализацију стамбених садржаја у комплексу, важе услови изградње утврђени у поглављу 4.4. Посебни услови за формирање стамбених комплекса.

За овај простор утврђује се обавеза израде урбанистичког пројекта. Формираће се парцеле под објектима, а остатак парцеле ће чинити заједничку површину.

4.4. Посебни услови за формирање стамбених комплекса

На подручју обухваћеном планом у оквиру осталог грађевинског земљишта планира се формирање стамбених комплекса породичног и вишепородичног становања.

Породично становање

За овај тип становања планира се формирање нових комплекса унутар блока 45, и то јужно од већ реализованог стамбеног комплекса. За реализацију је неопходно поштовање следећих услова:

- минимални број објеката који формирају комплекс је четири (три за једноструки низ),

- минимални фронт за двоструки низ је 45 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина је 1.600 m^2 (1.200 m^2),
- дозвољени степен заузетости је до 30 %,
- препоручена спратност је П+Пк (максимално П+1, а поткровље без назитка),
- сваки објекат може имати један стан, а објекти могу бити слободностојећи или у низу,
- комплекси могу да се ограђују само транспарентним оградама,
- гаражирање решити унутар објекта или као анекс главном објекту,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а фронт и заузетост се задржавају,
- основни модул је16 x 25 m.

Вишепородично становање

Да би се реализовали ови комплекси, потребно је испоштовати утврђене услове, а почетни услов је величина парцеле. Комплекси се формирају на постојећим парцелама или се за реализацију комплекса формира парцела која ће задовољити утврђене услове. Идеална организација комплекса обухватала би све објекте унутар једног од планираних блокова, али због различитих корисника земљишта, овај облик организације се не условљава, већ се препоручује.

Због постојања заштићеног објекта барутане у блоку 26, овај комплекс ће се реализовати тако да уз постојећи објекат барутане могу да се реализују још два слободностојећа објекта максималне величине габарита једног објекта од 300 m^2.

За изградњу објеката неопходно је поштовање следећих правила:

- минимални број објеката који формирају комплекс је три,
- заузетост је до 40%,
- спратност је П+2(3) до П+3(4),
- минимална површина стана не може бити мања од 35 m^2 нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m^2 нето; број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину,
- није дозвољено ограђивање комплекса,
- гаражирање решити унутар објекта у подрумској или приземној етажи, а паркирање унутар заједничке парцеле; обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу, са препоруком да од укупно потребног броја паркинг места 50% буду гараже; паркирање на парцели реализовати користећи префабриковане танкостене пластичне или сличне елементе, који обезбеђују услове стабилности подлоге довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање ниског растиња, а не бетонске или асфалтне засторе,
- увећањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, а заузетост се задржава,
- основни модул је 20 x 30 m.

За формирање грађевинске парцеле утврђују се следећа правила:

- минимални фронт је 45 m,
- минимална површина је 2.000 m^2.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом којим ће се дефинисати услови за реализацију. Формираће се парцеле под објектима, а остатак парцеле ће чинити заједничку површину. Код израде урбанистичког пројекта неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

4.5. 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 стамбених, помоћних и других 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, затварање тераса, лођа и сл.), која се односе на:

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

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

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

4.6. Природна ограничења за изградњу објеката

Истраживањем геотехничких одлика терена на Мишелуку, чији је само један део простора обухваћен овим планом, обезбедило би се реално сагледавање геотехничких услова за планиране садржаје.

На основу утврђеног геолошког састава терена, прогнозе стабилности тла, степена сигурности за предвиђену рејонизацију простора према критеријумима о саставу тла, носивости, фундирању, условима извођења радова и сеизмици, односно на основу резултата теренских и лабораторијских испитивања дати су закључци и препоруке.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре чија дебљина лесног покривача износи 5 и више метара.

Збијеност лесних наслага на испитиваном подручју је врло различита. Запреминске тежине у сувом стању, према резултатима механички непоремећених узорака исечених из сондажних јама, крећу се у границама од 12,6 до 17,0 kN/ m^3. Природна влажност ових узорака креће се у границама од 10 до 25%.

Слојеви тла на овој локацији, на основу њихових механичких својстава (III категорија тла, Vs<200 m/s), филтрирају вибрације високих фреквенција, а пропуштају, односно појачавају вибрације ниских фреквенција. Да би се избегао ефекат резонанције (поклапање фреквенције побудних вибрација и сопствених фреквентних карактеристика објекта), препоручује се изградња објеката високих вредности сопствених фреквенција првог тона осциловања, тј. крутих објеката ниже спратности. У случају високих објеката са ниском сопственом вредношћу првог тона осциловања, препоручује се извођење флексибилне базне изолације темеља (base isolation), којом се омогућава надземном делу конструкције да се помера као круто тело, чиме је избегнуто деформисање објекта по висини и појава већих релативних међуспратних померања.

Посебну пажњу треба посветити подземној мрежи инфраструктуре. Дубину укопавања повећати, а цеви треба да буду еластичне (челичне) са флексибилним спојевима. Препоручује се постављање главне инфраструктурне мреже у посебне бетонске канале. Потребна сеизмичка отпорност се постиже правилним избором конструктивног система, при чему се треба придржавати основних правила:

- двоосна симетричност основе објекта,
- континуалност крутости по висини објекта,
- спрезање конструктивних елемената вертикалним и хоризонталним серклажима, као и међуспратном конструкцијом,
- код челичних конструкција обезбедити довољан број спрегова за пријем латералних утицаја,
- код скелетних система обезбедити довољну површину АБ зидова у основи за пријем сеизмичких утицаја,
- симетричан распоред АБ зидних елемената у односу на центар масе,
- поклапање центра масе и центра крутости,
- обезбедити дуктилан рад свих елемената конструкције,
- осигурати вертикалне носеће елементе да не дође до лома у њима,
- фундирати објекат тако да не дође до слома у тлу,
- обезбедити тло да не дође до појаве ликвифакције,
- конструисати све носеће елементе према важећим прописима о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње на сеизмичким подручјима и према важећим прописима о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката на сеизмичким подручјима.

Лесно тло има неповољну особину да знатно мења своје механичке карактеристике при појави воде, односно при знатнијем повећању влажности. У тим случајевима долази до великог пада чврстоће у тлу и појаве великих слегања. Појава слегања не мора бити равномерно распоређена по основи фундамента објекта. Неравномерна слегања доводе до појаве великих пукотина код зиданих објеката и могу довести до нарушавања целокупне стабилности објекта. С обзиром на квалитет тла и његове особине, препоручује се замена тла (шљунак, дробљени камен) испод плитких темеља у висини минимално 1 m.

При фундирању објеката на тракастим темељима са контактним напрезањем од 150 kN/m^2 на лесно тло, величине рачунских слегања при природној садржини воде могу се сматрати задовољавајућим по конструкцији. Међутим, накнадно локално повећање влажности, односно засићење тла водом може изазвати накнадно слегање у границама од 9 до 32 cm које може проузроковати оштећења објеката.

Фундирањем објеката на темељну армирано-бетонску плочу, у условима природне влажности, слегање у границама од 12 до 24 cm било би углавном равномерно уз обезбеђење лесног тла од накнадног засићења, што се постиже израдом заштитних простора око објеката, ископом темељне јаме непосредно при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде су од пресудног утицаја на стабилност објеката.

У случају фундирања на шиповима, могуће је градити објекте свих спратности који се планирају на овом подручју, без опасности од појаве диференцијалних слегања која би могла изазвати оштећења објеката.

Величине граничног и дозвољеног оптерећења шипова, као и њихове дужине, приказане у истражним радовима, су оријентационе, а, према резултатима испитивања Сеизмолошког завода Републике Србије, за већи део испитиваног подручја коефицијент сеизмичности износи 0,03 (зона по MCS).

4.7. Услови за опремање саобраћајних површина

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором, а ивичњаци дуж примарних саобраћајница у оквирима овог плана морају бити беле боје.

Тротоаре и паркинге 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).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. перфорираним плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила, и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Паркинге градити у складу са ЈУС-ом 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, потребно је резервисати простор за дрвореде тако што 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-ом У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида у зградама и околини.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, који је саставни део овог плана, а све у складу са ЈУС-ом У.А9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама у простору.

Саобраћајно техничко решење гаража већих од 400 m^2 решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозија ("Службени лист Србије и Црне Горе", број 31/2005). Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до 2 m, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У. А9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг – гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг - места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којој се врши паркирање. За рампу на којој се врши паркирање максимални нагиб је 5%, а за обичну рампу је 15%. Уколико је могуће, правци кретања пешака и возила не би требало да се укрштају на улазу и излазу. По гаражи није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m ,а ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

4.8. Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

4.8.1. Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Правило је да један објекат има само један колски приступ ка саобраћајној мрежи, и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће. У случају већих комплекса, дозвољавају се максимално два колска приступа, и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће.

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

Минималне димензије колских пролаза кроз објекте су 3,5 m ширине и 4 m висине.

4.8.2. Услови за прикључење на водну инфраструктуру

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком;
- објекат са више заједничких улаза, односно засебних технолошких целина, може имати независне прикључке водовода;
- за мање објекте, у којима није могуће обезбедити адекватну просторију, 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 су следећи:

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

4.8.3. Услови за прикључење на електроенергетску 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 другом месту.

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 извешће се повезивањем на 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".

4.8.4. Улови за прикључење на гасоводну и топловодну мрежу

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

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта обезбедити простор за топлотну подстаницу. Такође је потребно на најпогоднији начин омогућити изградњу вреловодног прикључка од планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

4.8.5. 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.

5.0. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњорочном периоду приоритетни су следећи планирани радови:

- изградња коловоза и тротоара у оквиру примарне саобраћајне мреже на подручју плана,
- изградња две дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV,
- демонтирање постојећег надземног далековода 35 kV и замена истог 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица,
- изградња мерно-регулационе гасне станице и гасовода средњег притиска у дужини од 100 m.

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

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**				**200.000.000**
2.	**ХИДРОТЕХНИКА**				**58.400.000**
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	5.000	8.800	44.000.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	5.000	2.880	14.400.000
3.	**ЕНЕРГЕТИКА**				**27.866.800**
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Демонтирање далековода 35 kV	m	1.167	400	466.800
3.3.	Електроенергетска мрежа 20 kV	m	2.000	8.000	16.000.000
3.4.	Гасоводна мрежа	m	100	4.000	400.000
3.5.	Мерно-регулациона станица	kom.	1	3.000.000	3.000.000
4.	**УКУПНО**				**286.266.800**

Процена средстава урађена је по ценама на дан 12. јануар 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.

6.0. ПРИМЕНА ПЛАНА

Доношењем овог плана омогућава се издавање извода из плана, који садржи правила уређења и правила грађења, осим за стамбене комплексе за које је утврђена обавеза израде урбанистичког пројекта.

Саставни део овог плана су следећи графички прикази:

1. Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором А4
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 Мишелука II у Новом Саду израђен је у четири примерка у аналогном и у пет примерака у дигиталном облику, који ће се, после потписивања и овере, чувати у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, министарству надлежном за послове урбанизма и у Јавном предузећу ''Урбанизам'' Завод за урбанизам Нови Сад.

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план " Мишелук II" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/2001 и 12/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-582/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД *Председник*
Александар Јовановић, с.р.

469

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 МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ

1. УВОД

План детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду (у даљем тексту: план) обухвата површину од 121,65 ha средишњег мишелучког платоа, на сремској страни града, североисточно од продужетка правца са Моста слободе (у даљем тексту: главна мишелучка саобраћајница), између железничке пруге, пута за Руму и планиране саобраћајнице на граници према Мишелуку I.

Основна карактеристика овог локалитета је комунална неопремљеност која је свакако један од најзначајнијих разлога што досадашња планска решења нису реализована. Највећи део простора је неизграђено грађевинско земљиште које се користи за пољопривредну производњу мањег обима. Део простора уз државни пут I реда М-21 је изграђен објектима породичног становања са радним делатностима. Ови објекти су углавном изграђени без одобрења за изградњу, а део је у поступку прибављања документације у процесу легализације.

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 је у највећој мери намењен становању, централним и пратећим функцијама. Заступљене су опште стамбене зоне у комбинацији са централним функцијама уз главне саобраћајне правце и породично становање, као и мешовита намена рада и породичног становања. Планирају се и паркови, заштитно зеленило, туристичко-спортско-рекреативне и спортске површине и објекти и површине намењене јавним службама. Планирана је изградња средње и основне школе, дечијих установа, дома за старе, дома здравља и садржаја из области културе, односно планиран је дом културе са библиотеком и биоскопом.

Будући да реализација планираних садржаја на овом простору није отпочета, било је неопходно преиспитати решења важећег плана, са посебним освртом на новонастале услове, и размотрити могућности за уклапање нелегално изграђених објеката у планско решење. У односу на то, планом су дефинисани услови за реализацију планиране намене, уз претпоставку да ће на овом простору живети око 9.000 становника.

2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

Грађевински рејон који је обухваћен планом налази се у КО Петроварадин унутар следеће границе:

За почетну тачку описа границе грађевинског рејона утврђена је тачка на пресеку осовине пруге Беочин – Петроварадин и продуженог правца границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница скреће у правцу југозапада, прати осовине пруге Беочин – Петроварадин до пресека са осовином главне мишелучке саобраћајнице и осовине прикључка из правца Сремске Каменице ка Новом Саду на петљи ''Транџамент'' (изнад излаза из тунела). Даље граница прати осовину главне мишелучке саобраћајнице у правцу југоистока до пресека са осовином државног пута I реда М-21, затим скреће у

правцу североистока, прати осовину пута М-21 до пресека са осовином планиране саобраћајнице, затим скреће у правцу северозапада, прати осовину планиране саобраћајнице до пресека са продуженим правцем границе парцела бр. 3926 и 3927. Даље граница прати западну и северну границу парцеле број 3926, западну границу парцеле број 3879, јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тромеђе парцела бр. 3879, 6637/1 и 3929. Од ове тачке граница скреће у правцу југозапада, прати јужну границу парцеле број 6637/1 и долази до тачке на пресеку са продуженим правцем границе парцела бр. 3869 и 3870. Даље граница пресеца пут, парцела број 6637/1, прати границу парцела бр. 3869 и 3870 и продуженим правцем долази до тачке која је утврђена за почетну тачку описа границе грађевинског рејона.

3. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОТЦЕЛИНЕ

Према положају, намени и условима за изградњу, на овом подручју издваја се пет просторних целина - зона:

а) породично становање у западном делу – уз пругу,

б) породично становање у источном делу,

в) зона становања са радним активностима,

г) вишепородично становање са централним функцијама и

д) парковска и туристичко-спортско-рекреативна зона.

Ради лакше оријентације у простору и прецизнијег дефинисања програмских елемената, простор је додатно подељен на 23 потцелине (у даљем тексту: блокови), које представљају појединачне грађевинске блокове или више њих који чине компактну просторну целину. Блокови су означени на графичком приказу број 3.1 "План намене површина и режима изградње" у размери 1 : 2.500.

4. 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 ''План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела'' у размери 1:2.500.

Јавно грађевинско земљиште:

- саобраћајнице:

целе парцеле бр. 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2959, 3671, 3673, 3674/5, 3676/3, 3678/2, 3679/3, 3681/2, 3681/5, 3682/2, 3682/5, 3794, 3805, 3806/4, 3808/3, 3808/6, 3808/7, 3808/8, 3812, 3820, 3902, 3909, 3920, 3934, 3941/1, 3941/2, 3941/3, 3943/2, 3962/4, 3970, 4003/3, 4003/6, 4003/7, 4003/10, 4029/2, 4033/1, 4047/2, 4054/2, 4055/1, 4055/2, 4056, 4057, 4096/2, 4097/1, 4097/2, 4098/2, 4116, 4142, 4143/2, 4152/1, 4155, 4164/1, 4165/1, 4165/3, 4166/1, 4166/2, 4168/3, 4168/4, 4170/4, 4174, 4197/1,

делови парцела бр. 2928/1, 3654/1, 3654/2, 3672, 3674/1, 3674/4, 3674/6, 3675, 3676/1, 3676/2, 3676/5, 3677, 3678/1, 3678/3, 3679/1, 3679/4, 3679/5, 3680, 3683, 3684, 3685, 3686, 3687, 3688, 3689, 3739/3, 3787/1, 3788, 3789, 3790, 3791, 3792, 3793/1, 3793/2, 3795/1, 3795/2, 3795/3, 3796, 3797, 3798, 3800, 3801, 3802, 3802/2, 3803, 3804, 3806/1, 3806/2, 3806/6, 3807, 3808/1, 3809, 3810, 3811, 3813, 3814, 3816, 3817, 3818, 3819, 3821, 3822, 3823, 3824, 3825, 3829, 3830, 3831, 3832, 3833, 3834/1, 3834/2, 3834/3, 3835, 3836, 3837, 3838/1, 3838/2, 3898, 3900, 3901, 3903, 3905, 3907, 3908, 3910, 3912, 3913, 3914/2, 3916/1, 3916/2, 3917, 3918, 3919, 3921, 3922/1, 3922/2, 3923, 3924, 3925, 3927, 3929, 3930, 3932, 3933, 3936, 3937, 3938, 3939, 3940, 3942, 3943, 3943/1, 3944, 3945/1, 3945/2, 3945/3, 3946, 3961/1, 3961/2, 3962/1, 3962/2, 3963, 3964, 3965, 3966, 3967, 3968, 3969, 3971, 3972/1, 3972/2, 3974, 3975, 3976, 3977, 3978/1, 3978/2, 3978/3, 3979, 3980, 3981, 3982, 3984, 3985, 3986, 3987, 3988, 3989, 3990, 3992, 3993/3, 3994, 3995/2, 3995/3, 3995/4, 3996, 3997, 3998, 3999, 4001, 4002, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010, 4011/23, 4012, 4013, 4014, 4015, 4016, 4017, 4018, 4019/1, 4019/2, 4019/3, 4020, 4021, 4023/1, 4023/2, 4023/4, 4024, 4025, 4027/1, 4027/2, 4029/1, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4031/6, 4032/2, 4033/2, 4037, 4038, 4039, 4040, 4042, 4043/1, 4043/2, 4044, 4046/2, 4048, 4049/1, 4049/2, 4049/3, 4049/4, 4049/5, 4051, 4053, 4054/1, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062, 4091/4, 4092/1, 4092/2, 4093/1, 4093/2, 4099/2, 4110/2, 4111, 4112, 4113/1, 4113/2, 4114, 4115, 4117, 4118, 4120, 4124/2, 4128/1, 4128/2, 4129/2, 4136, 4137, 4139, 4140/1, 4140/2, 4141/1, 4141/2, 4143/1, 4144/2, 4145, 4146/1, 4146/2, 4147, 4148, 4149, 4150, 4151, 4152/2, 4153, 4154/1, 4154/3, 4156, 4157, 4158, 4159, 4160/1, 4160/2, 4161, 4162/1, 4162/2, 4163/1, 4163/2, 4164/2, 4165/2, 4167/3, 4167/4, 4167/5, 4175, 4176, 4177, 4178, 4179, 4180, 4181, 4182, 4183, 4184, 4185, 4186, 4187, 4188/1, 4188/2, 4189, 4196/1, 4198/1, 4286, 4287, 6637/1, 6637/2, 6638/1, 6638/2, 6639/1, 6640/1, 6640/2, 6641, 6659/1, 6659/2;

- трг:

делови парцела бр. 3923, 3924, 3925, 3927, 4009, 4150, 6638/1,

- основна школа:

делови парцела бр. 3984, 3986, 3987, 3988, 3989, 3992,

- дечија установа:

целе парцеле бр. 3954, 3955, 3991,

делови парцела бр. 3800, 3801, 3802, 3803, 3992;

- остале јавне службе:

целе парцеле бр.: 4045/1, 4045/2, 4048,

делови парцела бр. 3672, 3834/1, 3834/2, 3835, 3837, 3838/2, 3939, 4047/1, 4159, 4160/1, 4160/2, 4162/2;

- зелене површине, рекреативне површине и заштитно зеленило:

целе парцеле бр. 3935, 4046/1, 4167/1, 4167/2, 4279, 4281,

делови парцела бр. 3804, 3818, 3821, 3923, 3928, 3930, 3931, 3933, 3936, 3937, 3940, 3942, 3944, 3979, 3981, 3985, 3987, 4008, 4009, 4023/1, 4023/2, 4024, 4027/2, 4031/1, 4031/2, 4031/3, 4032/2, 4033/2, 4042, 4043/1, 4043/2, 4044, 4046/2, 4062, 4091/4, 4092/1, 4092/2, 4093/1, 4093/2, 4094, 4095, 4096/1, 4140/2, 4144/2, 4145, 4146/2, 4153, 4163/2, 4164/2, 4167/3, 4167/4, 4167/5, 4286, 4287, 6639/1;

- мерно-регулациона станица и топлана:

део парцеле број 3929;

- трансформаторске станице:

цела парцела број 3674/9,

делови парцела бр. 3804, 3870, 3979, 4008, 4144/2, 4189.

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 размери 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 број 4.

На осталом грађевинском земљишту постојећа парцелација се у највећем обиму задржава. Планиране промене су углавном услед промена регулација улица. Грађевинске парцеле се најчешће формирају деобом постојећих парцела под условима датим у овом плану.

5. МРЕЖЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

Мрежа саобраћајне инфраструктуре

Конфигурација терена, власничка структура грађевинског земљишта, постојећи саобраћајни коридори и положај легално и нелегално изграђених објеката, знатно су утицали на предлог саобраћајног решења, при чему су поштовани сви законски прописи из области изградње саобраћајних површина.

Планом су дефинисани коридори примарне саобраћајне мреже преко које ће се дистрибуирати највећи део моторизованог саобраћаја са овог подручја, а најважније су:

- главна мишелучка саобраћајница,
- државни пут I реда М-21 Петроварадин –Рума,
- улица Динка Шимуновића,
- саобраћајница која повезује претходне две и
- саобраћајница која повезује Мишелук I са Мишелуком III, односно Мишелуком II.

Утврђује се примарна улична мрежа са геометријским елементима којима ће се задовољити услови за одвијање јавног градског превоза. Њеним формирањем ће се створити услови за постављање трасе линије јавног градског превоза, што ће сигурно утицати на то да се део путника преоријентише са коришћења индивидуалног возила на јавни превоз. У реализованом делу главне мишелучке саобраћајнице не планирају се нови директни прикључци.

Планира се формирање неколико кружних раскрсница на примарној саобраћајној мрежи које су у току изградње нешто скупље, али у експлоатацији знатно безбедније и јефтиније у односу на класичне крстасте раскрснице.

Секундарна улична мрежа се утврђује тако да обезбеђује рационално коришћење земљишта за изградњу свих врста објеката, функционисање саобраћаја, као и објеката комуналне инфраструктуре. У највећој мери је постигнуто успостављање ортогоналне саобраћајне мреже, што ће створити услове за рационално коришћење грађевинског земљишта (формирање четвороугаоних блокова).

Планом је предвиђена и изградња пешачко-бициклистичког моста који ће повезивати Мишелук II са Мишелуком III. Ширина моста је 8 m, а минимална висина је на коти 145 m н. в. Мост треба да садржи пешачку стазу и бициклистичку стазу минималне ширине 3 m.

Планирају се следеће ширине попречних профила улица:

- од 8 до 12 m за улице са породичним становањем,
- од 12 до 15 m за улице са вишепородичним становањем и
- од 15 до 20 m за примарну уличну мрежу.

У свим улицама, у зависности од ранга, планира се изградња коловоза и то:

- ширине 3,5 m за улице до 10 m,
- ширине 5 m за улице од 10 до 12 m,
- ширине 5,5 m за улице од 12 до 15 m и
- ширине 6 m за улице преко 15 m.

Од претходно наведених, одступа ширина коловоза државног пута I реда М-21 Петроварадин – Рума, који ће имати два коловоза ширине 2 x 6 m, са четири саобраћајне траке и разделним острвом ширине 1,5 m. Главна мишелучка саобраћајница се у реализованом делу задржава у постојећем облику, док се у зони планираних централних садржаја предвиђају сервисне саобраћајнице.

Поред коловоза, у улицама се планира изградња тротоара ширине од 1,6 до 3 m, а дуж примарне саобраћајне мреже и изградња бициклистичких стаза ширине 2 m, које ће омогућити корисницима комфорније услове за избор средстава превоза и начина путовања, као и директну везу са осталим деловима града.

Основни принцип вертикалног вођења коловоза ће бити максимално прилагођавање терену, омогућавање њиховог одводњавања, уз поштовање прописа. Максимални подужни нагиби планираних саобраћајница, с обзиром на конфигурацију терена, могу бити до 12%.

У зони планиране основне школе, у улицама на секундарној уличној мрежи, коловоз се пројектује у складу са ЈУС-ом У.Ц1.284 који се односи на смиривање саобраћаја-хоризонтална скретања.

Паркирање и гаражирање путничких возила обезбеђује се на парцели, изван јавних површина и реализује се истовремено са основним садржајем на парцели. У зонама вишепородичног становања потребно је обезбедити на парцели једно паркинг или гаражно место за сваку стамбену јединицу, са препоруком да од укупно потребног броја паркинг места 50% буду гараже. За остале планиране објекте број потребних паркинг-места, у зависности од функције објекта, одређује се према табели ''Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката''. У складу са овим ставом, паркирање у оквирима регулација улица је могуће, али само за посетиоце објеката.

Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:
Становање	- стамбени блок	m^2	65-75
	- вишеетажна зграда ван блока	m^2	65-85
	- П+1 породични	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	- управно-административни објекат	m^2 запослен	40-60 5-7
	- комунална предузећа	m^2 запослен	25-35 3-5
	- агенције	m^2 запослен	25-35 3-5
	- пословни простор	m^2 запослен	45-60 7-9
	- банке, поште	m^2 запослен	30-45 5-7
	- основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	- средње и стручне школе	ученика	10-15
	- универзитети	студенти	5-10
	- позоришта, биоскопи, концертне дворане	седишта	5-10
	- објекти за велике зборове	седишта	3-8
	- спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	- библиотека	m^2	30-45
	- индустрија	m^2 запослен	100-150 15-50
	- електро-сервис	m^2 запослен	30-60 4-6
	- занатске радње	m^2 запослен	60-80 3-5
	- магацини и складишта	запослен	3-5
Продавнице	- робне куће	m^2 запослен	100-150 25-60
	- супермаркети	m^2	50-80
	- мешовита трговина	m^2	20-40
	- млекара, продавница хлеба	m^2	30-60
	- посластичарница	m^2	20-30
	- дуван, новине	m^2	20-30
	- пијаца	тезга	4-6
	- техничка роба	m^2	25-50
	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Угоститељски објекти	- ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12
	- диско клуб	столови	3-5
	- хотели А и Б	собе	3-5
	- категорије	кревети	5-8
Здравствени објекти	- болнице	m^2 запослени кревети	40-100 5-10 7-20
	- амбуланте	m^2 запослени	30-70 3-7
	- апотека	m^2	30-45
	- домови за старе	кревети	5-10

Са аспекта паркирања возила, промена намене објекта могућа је само у случају да се за нову намену може обезбедити испуњење услова за паркирање и гаражирање датих у табели норматива за паркирање.

Планом се задржава постојећа једноколосечна железничка пруга намењена путничком и теретном железничком саобраћају, с тим што се планира њено електрифицирање. У пружном појасу (земљиште у ширини од најмање 8 m од најближе осе колосека) могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност ЈП „Железнице Србије“, могу се градити објекти и постројења других предузећа која служе за утовар и истовар робе на железници. У заштитном пружном појасу (земљиште у ширини од најмање 200 m од најближе осе колосека) могу се градити стамбени, пословни, помоћни и слични објекти, могуће је копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека.

Положај и димензије саобраћајних површина у простору (улице, колско-пешачки пролази, бициклистичке стазе, паркинг-простори) дефинисани су у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела, како је дато на графичком приказу број 3.2. ‘’План саобраћаја, нивелације и регулације’’, у размери 1:2.500. Попречни профили планиране уличне мреже саставни су део овог плана.

Водна инфраструктура

Снабдевање водом

Снабдевање водом простора обухваћеног планом биће преко водоводног система Града Новог Сада.

Секундарна водоводна мрежа изграђена је на мањем делу државног пута I реда М-21 Петроварадин-Рума и профила је Ø 150 mm.

Планира се изградња примарне водоводне мреже профила Ø 600 mm која ће повезати планирано постројење за прераду воде за пиће "Петроварадинска ада" са постојећим резервоаром прве висинске зоне "Институт".

У свим планираним улицама планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm.

С обзиром на нивелационе карактеристике терена, овај простор својим већим делом припада другој висинској зони водоводног система (снабдевање водом изнад коте 115 m н.в.), односно мањим делом првој висинској зони (снабдевање водом до коте терена 115 m н.в.).

Водоводна мрежа прве висинске зоне биће повезана на водоводни систем насеља Петроварадин.

Водоводна мрежа друге висинске зоне биће повезана на потисни вод од постојећег резервоара прве висинске зоне "Институт" (на коти 141 m н.в.) до постојећег резервоара друге висинске зоне "Татарско брдо" (на коти 180 m н.в.). Из резервоара "Татарско брдо" изравнаваће се вршна потрошња друге висинске зоне.

Постојећа и планирана мрежа задовољиће потребе за водом планираних садржаја.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће сепаратно преко канализационог система Града Новог Сада.

Примарна канализациона мрежа постоји дуж државног пута I реда М-21 Петроварадин-Рума и профила је Ø 600 mm, као и у улици Динка Шимуновића, где постоје канализација отпадних вода профила Ø 400 mm и канализација атмосферских вода профила Ø 600 mm.

Секундарна канализациона мрежа не постоји. Отпадне воде се одводе преко септичких јама на парцелама корисника.

Атмосферске воде се делом упијају у земљиште, а делом гравитационо сливају према нижим теренима и Роковом потоку.

Отпадне воде ће се преко затворене канализационе мреже одводити делом према постојећој примарној канализацији у улици Динка Шимуновића, а делом према канализацији дуж државног пута I реда М-21 која ће, уместо садашње заједничке, постати искључиво канализација отпадних вода.

Планирана примарна канализација биће профила Ø 300 и Ø 400 mm, а секундарна Ø 250 mm.

Због савладавања нивелационих разлика, планира се изградња црпних станица отпадних вода.

До изградње планиране секундарне канализационе мреже, отпадне воде на парцели корисника одводиће се преко водонепропусних септичких јама. Септичку јаму поставити минимум 3 m од границе парцеле.

Атмосферске воде ће се затвореном канализационом мрежом одвести делом до планиране примарне атмосферске канализације у улици Динка Шимуновића, а делом у Роков поток источно од државног пута I реда М-21.

Планирана примарна атмосферска канализација биће профила од Ø 500 до Ø 1500 mm, док ће секундарна атмосферска канализација бити профила од Ø 250 до Ø 400 mm.

Постојећа и планирана канализациона мрежа задовољиће потребе за одвођењем отпадних и атмосферских вода планираних садржаја.

Положај постојеће и планиране канализационе мреже дат је на графичком приказу ‘’План водне инфраструктуре’’ у размери 1:2500.

Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом

Снабдевање електричном енергијом овог подручја биће из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање је трансформаторска станица (ТС) 110/20 kV “Нови Сад 6-Мишелук” која се налази у југоисточном делу подручја. Од ове ТС полазиће 20 kV изводи на које ће се повезати дистрибутивне трансформаторске станице 20/0,4 kV. Ове ТС ће преко дистрибутивне нисконапонске мреже снабдевати електричном енергијом све постојеће и планиране потрошаче.

У односу на планирану изградњу, потребно је изградити пет дистрибутивних ТС монтажно-бетонског типа у зонама планираног породичног становања и јавних

делатности. Планиране ТС ће се градити и на парцелама намењеним вишепородичном становању у зависности од динамике изградње планираних објеката. Планиране ТС могу се градити и у оквиру планираних пословних и стамбено-пословних објеката, у приземљу објеката. За пролаз електроенергетских каблова и прилаз трансформаторским станицама потребно је обезбедити службеност пролаза кроз пасаж, као и одговарајућу ширину и висину пасажа. Из ТС 110/20 kV ″Нови Сад 6-Мишелук″ биће потребно изградити три 20 kV извода за напајање будућих потрошача.

Преко овог подручја пролази далековод 35 kV из ТС 110/20 kV "Нови Сад 1 - Лединци" до ТС 35/10 kV "Петроварадин" са својим заштитним коридором. У зони заштитног коридора далековода није дозвољена изградња објеката, и садња средњег и високо растућег дрвећа и воћки, осим уз посебно одобрење Електродистрибуције "Нови Сад".

Далековод 35 kV који повезује ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци" и ТС 35/10 kV "Петроварадин" задржаће своју трасу до потпуног преласка на двостепени систем трансформације електричне енергије (110/20 kV), када ће ТС 35/10 kV "Петроварадин" постати разводно постројење са кабловским 20 kV изводима. Овај далековод ће бити замењен 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица. Такође постоји могућност престанка потребе за напајањем будућег РП "Петроварадин" из ТС 110/20 kV "Нови Сад 1-Лединци". У том случају ће далековод 35 kV бити демонтиран, а простор између њега приведен другој намени. До тада се оставља и могућност каблирања постојећег далековода 35 kV, према условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Снабдевање топлотном енергијом

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

Из гасификационог система будући потрошачи ће се снабдевати преко ГМРС "Мишелук" која се налази јужно од пута Петроварадин-Рума. Од ове ГМРС изградиће се гасовод средњег притиска до планиране мерно-регулационе станице (МРС) која ће се налазити у северном делу овог подручја. Од планиране МРС изградиће се дистрибутивна гасоводна мрежа до објеката породичног становања. Овакав вид снабдевања топлотном енергијом алтернативно се може користити и за објекте вишепородичног становања.

Снабдевање из топлификационог система омогућиће се изградњом планиране ТО "Мишелук" која ће се такође налазити у северном делу подручја. Од ТО "Мишелук" изградиће се вреловодна мрежа која ће имати довољно капацитета да снабдева топлотном енергијом све планиране објекте вишепородичног становања.

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

Планиране термоенергетска и електроенергетска мрежа приказане су на графичком приказу "План енергетске инфраструктуре" у размери 1:2.500.

Телекомуникације

Ово подручје биће прикључено на телекомуникациони систем града. Корисници са овог простора повезаће се на нову аутоматску телефонску централу која ће се градити на подручју Мишелука преко подземне мреже телефонских каблова у околним улицама. Да би се то омогућило, потребно је до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа телефонска инсталација, односно инсталација кабловског дистрибутивног система. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за инсталације телекомуникационог система.

Очекује се да ће на овом подручју бити потребно око 3.000 прикључака на телекомуникациони систем.

6. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТЕ

Објекти

Објекти предшколске установе (дечији вртићи)

Планирају се три комплекса за објекте предшколске установе. Распоређени су тако да равномерно опслужују цео простор у обухвату плана, у блоковима бр. 1, 9 и 14. За дечији вртић у блоку број један планира се комплекс површине 0,39 ha, што би, уз норматив од 30 m^2 комплекса по детету, одговарало капацитету комбинованог објекта за 130 деце (за јаслени и предшколски узраст). У зони комплекса уз пругу, у ширини од 25 m од осе крајњег колосека, није дозвољена градња објеката, већ ће се овај простор уредити за боравак деце на отвореном, уз садњу гушће вегетације на граници парцеле према прузи. Истог капацитета је и планирани вртић у блоку број девет, чија је површина комплекса 0,4 ha. Нешто мањег капацитета (око 100 деце) је вртић у блоку број 14, који се планира на комплексу површине 0,31 ha. На овом комплексу треба обезбедити паркинг за око 10 возила, док је за претходна два комплекса потребно око 15 паркинг-места.

Објекти се постављају повучени од регулације најмање пет метара. Обавезно је предвидети засебни колски прилаз за снабдевање и запослене, са платоом за маневрисање доставног возила и одговарајућим бројем паркинг-места. Парцела може бити заузета објектима највише 30 %, а спратност се ограничава на две корисне етаже.

Основна школа

Комплекс основне школе се планира у блоку број осам, на површини од око 1,17 ha. Максимални капацитет школе, са радом у једној смени, био би 500 ученика (око 23 m^2 површине комплекса по ученику). У случају недостатка капацитета, планира се да деца иду у школу на Мишелуку I.

Највећа спратност објекта је П+2, уз степен заузетости парцеле до 25%. Објекти се постављају најмање 10 m од регулације. Према табели норматива за паркирање, на комплексу школе је неопходно планирати паркинг за око 40 возила.

Комплекс осталих јавних служби

У блоку број 10, који се налази у северном делу простора, уз Мишелук I, планира се већи комплекс јавних

садржаја, којима гравитира шири простор од предметног (цео простор Мишелука и шире). На јединственом простору, површине око 2,2 ha, планирају се комплекси за дом здравља, средњу школу и културни центар, као обавезни садржаји. Поред наведених, могуће је планирати и неку другу јавну службу, у зависности од потреба насеља, односно града. Реализација овог комплекса, која може бити и у фазама, условљена је претходном израдом урбанистичког пројекта за целину. У оквиру комплекса треба предвидети колске и пешачке комуникације, простор за паркирање возила и већи отворени простор – трг. Све садржаје треба укомпоновати у јединствену целину.

У обухвату простора, који се разрађује урбанистичким пројектом, налази се и једна парцела осталог грађевинског земљишта, чија је намена општеградски центар. Сугерише се да садржај на овој парцели буде јавног карактера.

Средња школа

За комплекс школе је неопходно издвојити око 0,9 ha. Капацитет је 800 ученика, уз рад школе у две смене. Спратност објекта је највише П+3, а степен заузетости 25%. Комплекс школе не мора бити ограђен, а положај објекта и организација простора дефинисаће се у односу на друге садржаје целине комплекса.

Дом здравља

Комплекс дома здравља планира се на површини од 0,3 ha. Будући да ова установа треба да опслужи становништво целог простора Мишелука (око 21.000 становника), оквирна површина објекта је 2.500 m^2, рачунајући према нормативу да је на сваких 1.000 становника потребно 120 m^2 бруто површине објекта. Спратност објекта је до П+2, а степен заузетости до 40%.

Културни центар

Културни центар се такође планира за простор целог Мишелука. Оквирна бруто површина објекта је од 3.500 до 4.000 m^2. Поред стандардних садржаја културе на локалном нивоу (сале за приредбе, изложбени простори, библиотека и сл.), потребно је планирати и одговарајући простор за младе: клубови, КУД-ови и сл. Такође је могуће планирати и мањи биоскоп или позориште. Површина на коју би се поставио објекат треба да заузима 0,3 до 0,35 ha, с тим да ју је могуће укомпоновати са јавним тргом, односно отвореним уређеним простором на коме је могуће организовати спољне манифестације. У том случају је максимални степен заузетости 20%, а ако се објекат поставља на издвојени комплекс, онда је 40%. Могућа спратност објекта се креће у распону од П+1 до П+3.

Парк и дом за пензионере и стара лица

У западном делу блока број 17 планирана је парковска површина у оквиру које се планира комплекс дома за старе. Површина целог простора је 1,18 ha. Будући да је овај дом један од два планирана дома за старе на сремској страни града, према броју становника и нормативом прописаном обухвату старог становништва у домовима за старе, потребан капацитет је око 200 корисника. У односу на то, потребна површина објекта је од 4.000 до 5.000 m^2 (20 – 25 m^2 по кориснику). Потребна површина комплекса самог дома треба да задовољи норматив од 20 до 30 m^2 по кориснику, с тим да комплекс не мора бити издвојен од простора парка. Начин организације читавог комплекса, тачна површина и спратност објекта дефинисаће се урбанистичким пројектом целине, у односу на пројектни задатак, односно потребе корисника. Спратност објекта се ограничава на четири корисне етаже. Међутим, сугерише се организовање комплекса павиљонског типа постављањем засебних, приземних стамбених јединица (слободностојећих, двојних или у низу) око централног услужно - сервисног павиљона (кухиња, магацини, канцеларије, занатске услуге за кориснике и сл). Површина и природни положај предметне локације веома погодују оваквом виду организације боравка старих људи, који недостаје граду.

Интервентни пункт

Јединствени интервентни пункт, у чијем саставу ће се наћи станица ватрогасне јединице, здравствена станица хитне медицинске помоћи и полицијска станица, планира се у западном делу блока број 22, уз саобраћајну петљу. На комплексу површине 0,34 ha планира се објекат спратности до П+2, уз максимални степен заузетости 40 %. Објекат се поставља повучен од регулације, најмање пет метара, осим дела који би користили грађани, који може бити на минимално три метра од регулационе линије. Комплекс се може реализовати у фазама, уз услов да се идејни пројекат уради за целину. Комплекс треба организовати тако да се не укрштају правци кретања запослених и грађана. Поред писте за ватрогасна возила, на слободном простору комплекса треба предвидети и одговарајући број паркинг-места за запослене.

Простор за локалну управу

У блоку број 14 резервисан је простор површине 0,14 ha за објекат месне заједнице или друге потребне садржаје локалне управе. Могући садржај овог објекта је и дечији културни центар или друга врста културних садржаја. Висина објекта се ограничава на три корисне етаже, а степен заузетости парцеле на 40 %.

Слободне површине

Зелене површине

Јавне зелене површине се планирају на укупној површини од 2,33 ha, не рачунајући парковску површину у чијем склопу је дом за старе (око 1,2 ha). То су парковски уређене, веће и мање, површине, озелењени скверови и сл., који се уређују у складу са суседним наменама.

Рекреативна површина

У блоку број осам планира се парковска површина (око 0,9 ha) са могућношћу изградње одређених садржаја у функцији спорта и рекреације. Под тим се подразумевају првенствено отворени спортски терени, шетна или трим-стаза, дечија игралишта и сл. Могућа

је изградња мањих приземних објеката, само у функцији спортских, односно рекреативних отворених терена, чији габарит не сме бити већи од 30 m^2.

Заштитно зеленило

На површинама великог нагиба терена и у зонама уз јаке саобраћајне правце планирају се зелене површине у функцији заштите простора од буке и аерозагађења и заштите тла.

Трговиі

Отворени уређени простори за јавно коришћење – трговиі, планирају се на пет локација. За четири су издвојене парцеле, а једна се планира у оквиру комплекса јавних садржаја у блоку број 10, па ће се његов положај, величина и начин уређења дефинисати урбанистичким пројектом. Трговиі се уређују претежно поплочавањем, комбинованим са зеленилом и другим елементима партерног уређења, а све у функцији суседних намена. На овим површинама могуће је постављање лаких, монтажних конструкција (платои, тезге, надстрешнице...), све према пројекту партерног уређења.

7. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Центри

Општеградски центар

Општеградски центар, коме ће гравитирати цела сремска страна града, планира се у северном делу простора, у блоку број 10, и деловима околних блокова (бр. 6, 7, 11 и 12). Поред објеката јавних служби, на овом простору би требало да се нађу пословни и административни садржаји (поште, банке, управе...), садржаји из домена културе, спорта, трговине, угоститељства и сл. Учешће становања се ограничава на 50% укупне површине објекта, с тим да је пословање обавезан садржај приземља. Могуће је градити објекте чисто пословне намене.

Објекти се граде на регулацији улице, у низу или прекинутом низу. У случајевима контакта парцеле намењене општеградском центру са другом наменом (јавне функције, пијаца, вишепородично становање...), објекат се поставља на растојању од најмање четири метра од бочне границе парцеле према другој намени. Овај услов је дефинисан зато да би се избегло формирање слепог забатног зида, односно да би се могла пројектовати фасада са стандардним отворима према суседној парцели.

Планирана спратност је П+3, са могућношћу коришћења сутерена и поткровља, а степен заузетости парцеле је 40 %. Паркирање се решава на парцели. Уколико се парцела ограђује, ограду извести тако да буде лака, прозирна или жива ограда, никако пуна зидана. Пожељно је укрупњавање парцела и формирање већих, уређених слободних површина унутар блока, које се могу користити у функцији пословне намене.

Уз главну мишелучку саобраћајницу, у блоковима бр. 19, 20 и 21, планирају се централни садржаји наглашеног пословног карактера, спратности П+3 и четврти спрат који се повлачи за најмање 1,5 m од равни фасаде (регулационе, тј. грађевинске линије). Кос кров се поставља изнад основе четвртог спрата, без назидка. Простор испод крова се може искључиво функционално повезати са четвртим спратом и не може се користити као засебна етажа.

У блоку број 19, на делу означеном на графичком приказу број 3.1, планира се обавезно постављање грађевинске линије приземља на растојању три метра од регулационе линије. На овај начин ће се омогућити несметана пешачка комуникација и побољшати услови коришћења уз пословне садржаје приземља, те се препоручује и у другим деловима простора на којима се планирају централни садржаји.

Пијаца се планира у блоку број 12, на површини од око 0,27 ha. Приземља објеката су намењена трговини, а спратне етаже просторијама управе пијаце и, евентуално, канцеларијском простору друге намене. Структура објеката се планира у атријумској или полуатријумској форми, тако да се у унутрашњости комплекса формира простор за постављање тезги. Овај простор се може потпуно или делимично наткрити. Објекти се постављају на регулацију улице према западној страни, а на јужној страни (према јавној пешачкој комуникацији) најмање три метра од регулације. Спратност објеката је од приземне до П+2.

Храм (верски објекат), са припадајућим комплексом, планира се у блоку број 7, на површини од 0,46 ha. Поред објекта храма, на комплексу је могуће изградити потребне садржаје у функцији основне намене. Пратећи објекти могу имати највише три корисне етаже. Постављају се на минимално три метра од регулације, у западном делу комплекса, према јавном пешачком пролазу. Максимална заузетост парцеле објектима је 25%.

Полигон за обуку возача се планира у блоку број 23. За потребу изградње објеката и површина полигона неопходно је формирати јединствену грађевинску парцелу. Услов је да најмање 50 % површине комплекса (блока) буде намењено зеленој површини парковског типа. На 10 % површине парцеле могуће је изградити објекте приземне спратности, за потребе ове намене.

Спортско – пословни центар

Комплекс спортско – пословног центра планира се у блоку број 11, на површини од 0,8 ha. Поред садржаја у функцији спорта и рекреације (спортске дворане, фитнес клубови, отворени спортски терени), који су обавезан садржај, на комплексу је могуће лоцирати и садржаје из области културе, трговине и услуга и канцеларијски простор. Становање се не планира.

Планирана спратност објеката је од приземне до П+3. На северозападној граници комплекса, према улици, објекти се постављају на регулациону линију, висине до П+3. У јужном и западном делу комплекса грађевинска линија је повучена најмање три метра од регулације, уз спратност до П+2. Од границе комплекса, према суседним парцелама вишепородичног становања, објекти се повлаче најмање четири метра. Максимална заузетост парцеле је 50 %. Могућа је реализација у фазама, али на основу идејног пројекта целине.

Линијски центар

Линијски центар се планира дуж централне примарне саобраћајнице и уз комплекс храма са парком и комплекс основне школе, како је означено на графичком приказу број 3.1 у размери 1:2.500. Учешће пословне намене је 30 – 100 %, с тим да је пословање обавезан садржај приземља. У овој зони се планирају садржаји центра претежно локалног нивоа (трговина, занатство, канцеларијски простор...).

У зони уз примарну саобраћајницу објекти спратности П+3 постављају се на регулацију улице, у низу и прекинутом низу. У зонама центра, уз комплексе храма и школе, грађевинска линија се повлачи три метра од регулационе, а спратност је П+2. Габарит објекта, који је у овим зонама уцртан на графичком приказу број 3.1, је оријентациони и није обавезујући. Степен заузетости парцеле је до 40 %, осим у источном делу блока број осам, у узаном блоку уз примарну саобраћајницу, где је заузетост парцеле до 70 %, а максимални габарит објеката, односно физичка структура дефинисана на графичком приказу број 3.1. У овом конкретном случају, због специфичности локације и облика блока, основни габарити објеката, спратности П+3, постављају се паралелно са регулацијом, а повезују их приземни анекси. Кроз ове анексе пасажима се обезбеђује веза са унутрашњошћу блока, односно комплексом школе и рекреативном површином. Ширина пасажа је око 3 m, јер се објектима може прићи саобраћајницама са обе стране блока. Објекте је могуће изградити на јединственој парцели, а могуће је и поделити блок на максимално четири парцеле од око 650 m^2 (све парцеле у овом делу блока су у државној својини).

Паркирање (гаражирање) у намени центра се обезбеђује на парцели, уз препоруку коришћења подземних етажа.

Становање

Вишепородично становање

Вишепородично становање средњих густина планира се у средишњем делу простора обухваћеног планом, како је означено на графичком приказу број 3.1, у размери 1: 2.500.

Планирана спратност објеката је П+2 (осим у блоковима бр. 19 и 20, где је П+3), уз степен заузетости парцеле до 40 %. Приземна етажа може бити већа у односу на габарит објекта по етажама код реализације пословних садржаја у приземљу. Објекти се граде на растојању од регулационе линије најмање три метра, слободностојећи, двојни или у прекинутом низу (максималан низ три ламеле, а површина једне ламеле до 260 m^2). Паркирање се решава на парцели, на паркинзима, или у гаражама. Препоручује се изградња гаража у подруму или приземљу објеката.

Грађевинске парцеле не могу се ограђивати.

Поред стандардног типа изградње стамбених објеката на парцелама, на овом простору је могуће градити и стамбене комплексе. Под појмом "стамбени комплекс" подразумева се изградња више стамбених објеката (породичних или вишепородичних) на јединственом комплексу, тако да се формирају парцеле под објектима, а остатак парцеле је у заједничком власништву свих станара на њој. Посебни услови за изградњу стамбених комплекса вишепородичног становања дефинисани су у пододељку "12.4."

Породично становање

Породично становање се планира на падинама према железничкој прузи и државном путу I реда М-21, како је означено на графичком приказу број 3.1 у размери 1: 2.500.

Објекти могу имати највише три корисне етаже. Постављају се повучени од регулационе линије најмање пет метара, а могу бити слободностојећи или двојни. Паркирање се обавезно решава на парцели. Максимални степен заузетости парцеле је 40 %.

Посебни услови за изградњу стамбених комплекса породичног становања дефинисани су у поглављу 12.4.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати пуном оградом до висине 0,90 m или транспарентном оградом до висине 1,40 m.

За евентуалне пословне садржаје унутар породичног становања примењују се правила изградње утврђена за породичне објекте. Величина пословног комплекса не сме прећи величину три просечне парцеле, односно 1.500 m^2.

Породично становање са радним активностима

У зони уз државни пут I реда М-21 Петроварадин - - Рума, у блоковима бр. 16 и 17, планира се породично становање у оквиру кога је могуће градити радне просторе различитих намена. Парцеле могу бити чисто пословне, чисто стамбене или пословно-стамбене. Радни простор може се реализовати у склопу стамбеног објекта, а могуће га је лоцирати и као посебну целину приземне спратности, с тим да укупна изграђеност не пређе 40% величине парцеле. Парцеле чисто пословне намене су минималне површине 500 m^2, са степеном заузетости до 50% и спратности високо приземље или П+1. Радне активности су из области трговине, угоститељства, услужног занатства и сл. Под трговином се подразумева трговина на мало, без расутих, експлозивних и запаљивих материјала и без трговине секундарним сировинама.

Остала правила су као за породично становање.

Туристичко – спортско – рекреативна зона

У већем делу блока број 22 предвиђа се уређење простора и изградња објеката туристичко – спортско – рекреативне намене. То подразумева изградњу спортских објеката и отворених терена, смештајних капацитета, ресторана, као и уређење слободних површина за рекреацију и боравак на отвореном.

Реализација је по парцелама, чија је најмања површина 0,2 ha. Спратност објеката се ограничава на П+3, а степен заузетости на 30 %. Објекти се повлаче од регулације најмање пет метара, а паркирање се решава на парцели. Могућа је реализација садржаја и ван дефинисаних услова, уз максималну спратност до П+5 и степен заузетости до 50%, у ком случају је неопходна разрада појединачних локалитета урбанистичким пројектом.

Природна ограничења за изградњу објеката

Истраживањем геотехничких одлика терена на Мишелуку, чији је само један део простора обухваћен овим планом, обезбедило би се реално сагледавање геотехничких услова за планиране садржаје.

На основу утврђеног геолошког састава терена, прогнозе стабилности тла, степена сигурности за предвиђену рејонизацију простора према критеријумима о саставу тла, носивости, фундирању, условима извођења радова и сеизмици, односно на основу резултата теренских и лабораторијских испитивања, дати су следећи закључци и препоруке.

Површински слојеви испитиваног подручја претежно су састављени од леса макропорозне структуре чија дебљина лесног покривача износи пет и више метара.

Збијеност лесних наслага на испитиваном подручју је врло различита. Запреминске тежине у сувом стању, према резултатима механички непоремећених узорака исечених из сондажних јама, крећу се у границама од 12,6 до 17,0 kN/m3. Природна влажност ових узорака креће се у границама од 10 до 25%.

Слојеви тла на овој локацији, на основу њихових механичких својстава, (III категорија тла, Vs<200 m/s), филтрирају вибрације високих фреквенција, а пропуштају, односно појачавају вибрације ниских фреквенција. Да би се избегао ефекат резонанције (поклапање фреквенције побудних вибрација и сопствених фреквентних карактеристика објекта), препоручује се изградња објеката високих вредности сопствених фреквенција првог тона осциловања, тј. крутих објеката ниже спратности. У случају високих објеката са ниском сопственом вредношћу првог тона осциловања, препоручује се извођење флексибилне базне изолације темеља (base isolation), којом се омогућава надземном делу конструкције да се помера као круто тело, чиме је избегнуто деформисање објекта по висини и појава већих релативних међуспратних померања.

Посебну пажњу треба посветити подземној мрежи инфраструктуре. Дубину укопавања повећати, а цеви треба да буду еластичне (челичне) са флексибилним спојевима. Препоручује се постављање главне инфраструктурне мреже у посебне бетонске канале. Потребна сеизмичка отпорност се постиже правилним избором конструктивног система, при чему се треба придржавати основних правила:

- двоосна симетричност основе објекта,
- континуалност крутости по висини објекта,
- спрезање конструктивних елемената вертикалним и хоризонталним серклажима, као и међуспратном конструкцијом,
- код челичних конструкција обезбедити довољан број спрегова за пријем латералних утицаја,
- код скелетних система обезбедити довољну површину АБ зидова у основи за пријем сеизмичких утицаја,
- симетричан распоред АБ зидних елемената у односу на центар масе,
- поклапање центра масе и центра крутости,
- обезбедити дуктилан рад свих елемената конструкције,
- осигурати вертикалне носеће елементе да не дође до лома у њима,
- фундирати објекат тако да не дође до слома у тлу,
- обезбедити тло да не дође до појаве ликвифакције,
- конструисати све носеће елементе према важећим прописима о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње на сеизмичким подручјима и према важећим прописима о техничким нормативима за пројектовање и прорачун инжењерских објеката на сеизмичким подручјима.

Лесно тло има неповољну особину да знатно мења своје механичке карактеристике при појави воде, односно при знатнијем повећању влажности. У тим случајевима долази до великог пада чврстоће у тлу и појаве великих слегања. Појава слегања не мора бити равномерно распоређена по основи фундамента објекта. Неравномерна слегања доводе до појаве великих пукотина код зиданих објеката и могу довести до нарушавања целокупне стабилности објекта. С обзиром на квалитет тла и његове особине, препоручује се замена тла (шљунак, дробљени камен) испод плитких темеља у висини минимално 1 m.

При фундирању објеката на тракастим темељима са контактним напрезањем од 150 kN/m^2 на лесно тло, величине рачунских слегања при природној садржини воде могу се сматрати задовољавајућим по конструкцији. Међутим, накнадно локално повећање влажности, односно засићење тла водом може изазвати накнадно слегање у границама од 9 до 32 cm које може проузроковати оштећења објеката.

Фундирањем објеката на темељну армирано-бетонску плочу, у условима природне влажности, слегање у границама од 12 до 24 cm било би углавном равномерно уз обезбеђење лесног тла од накнадног засићења, што се постиже израдом заштитних простора око објеката, ископом темељне јаме непосредно при бетонирању и одговарајућем пројектовању и изградњи водоводне и канализационе мреже (са флексибилним везама и у тунелским условима). Начин извођења радова и предузимање мера обезбеђења од продора воде су од пресудног утицаја на стабилност објеката.

У случају фундирања на шиповима, могуће је градити објекте свих спратности који долазе у обзир за проучавано подручје, без опасности од појаве диференцијалних слегања која би могла изазвати оштећења објеката.

Величине граничног и дозвољеног оптерећења шипова, као и њихове дужине, приказане у истражним радовима, су оријентационе, а, према резултатима испитивања Сеизмолошког завода Републике Србије, за већи део испитиваног подручја коефицијент сеизмичности износи 0,03 (зона по MCS).

8. ПЛАН УРЕЂЕЊА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА

При сагледавању већих вегетационих целина које утичу на простор Мишелука, издвајају се шуме Фрушке горе и зеленило парка института у Сремској Каменици, са јужне стране, и подунавске шуме са Каменичким парком и Петроварадинском тврђавом, са северне стране. Наведене целине имаће утицаја једино ако се вегетација повеже путем планираних категорија зелених површина у континуалну целину. Систем зеленила обезбедиће повезивање, продирање и измену свежих ваздушних маса и опште побољшање урбаног микроклимата (заштита од буке, ветра, прејаке инсолације и др).

Вегетација на подручју Мишелука има специфичне захтеве у односу на педолошки супстрат, структуру земљишта, нагиб терена и преовлађујуће ветрове.

На овом простору карактеристично је озелењавање на нагнутим теренима непогодним за градњу, које прожима све просторне целине.

Концепт озелењавања јавног градског зеленила

Важну заштитну функцију имаће површине у намени заштитног зеленила које раздвајају цео средишњи плато од главне мишелучке саобраћајнице. Такође се заштитно зеленило планира у функцији заштите земљишта на стрмим теренима. На овим површинама се сади отпорна висока и средње висока вегетација. Висока вегетација биће заступљена на око 50% површине и треба је формирати од отпорних врста лишћара и четинара. Потребно је водити рачуна о зони прегледности раскрснице.

Све мање зелене површине треба да су парковски уређене. Поред декоративне високе и ниске вегетације, на овим просторима треба укомпоновати стазе, одморишта и неопходни урбани мобилијар.

Линеарно зеленило улица утврђује се према ширини попречног профила саобраћајнице. Планирана је следећа вегетациона структура: дрвореди листопадних садница, низови шибља и травнате траке. На основу ширине саобраћајнице формираће се једноструки или двоструки дрвореди.

Да би се омогућила прегледност у кружним раскрсницама, унутрашња острва ће се озелењавати искључиво декоративном партерном вегетацијом, сезонским цвећем и перенама.

Најстрмији потези и шкарпе у оквиру регулација улица обрадиће се отпорном вегетацијом која има основну функцију заштите од спирања и ерозије. Главна мишелучка саобраћајница, осим вишередних дрвореда, на својим косинама такође треба да садржи зеленило, али овде сасвим ниско и декоративно партерно, прилагођено терену под нагибом.

Озелењавање школских комплекса и дечијих установа заснива се на концепту формирања ободног зеленог заштитног појаса. Структуру зеленог појаса треба да чине високи лишћари, четинари, шибље и зелене живице. Улазне делове нагласити декоративном обрадом.

Простор око објекта дома за старе уређује се на декоративан начин коришћењем парковског асортимана високе вегетације. Зелени појас од четинара поставити на југоисточном делу читавог комплекса, као заштиту од ветра. Клупе и одморишта планирати на сунчаним и засенченим местима.

Зеленило у оквиру нестамбених намена

Озелењавање простора око објеката у намени центра треба да има висок ниво декоративних садржаја и опреме, у складу са концептом уређења приземља и стилским одликама архитектуре објеката. У случајевима када се габарит сутеренске гараже или атомског склоништа пружа ван габарита главног објекта, планира се специфичан начин озелењавања кровних површина. Формирају се зелени и цветни партери у функцији одмора, окупљања и игре деце. Због ограничене садње високог дрвећа, предлаже се поставка декоративних озелењених жардињера и вертикални начин озелењавања.

Туристичко-спортско-рекреативни садржаји планирају се у зеленом окружењу, адекватном обрадом у функцији намене појединачних комплекса. Сугерише се формирање компактне зелене високе ограде према саобраћајници и садња мањих групација отпорног зеленила на ободним потесима. Планирати травњаке ливадског типа, отпорне на гажење. У оквиру будућих садржаја предлаже се уређење слободних површина са трим-стазама, отвореним спортским теренима и издвојеним просторима за игру деце.

Зелена површина у блоку број 23 биће парковски уређена. Естетски начин обраде партера и зеленила усагласиће се са основном наменом. У већем делу простора планира се вегетација у функцији заштите од саобраћаја, заштите од ерозије и утицаја доминантних ветрова.

Зеленило у оквиру намене вишепородичног становања

Слободни простори у зонама вишепородичног становања, у складу са садржајима у партеру (одморишта, платои, игралишта за децу различитог узраста и друго), треба да су пејзажно и једноставно озелењени, уз коришћење отпорних врста дрвећа и травњака. Отворени паркинзи треба да су покривени крошњама листопадног дрвећа.

Садња високе вегетације планирана је на потесима уз јужне и западне фасаде и обавезно је треба ускладити са подземним гаражама. Партерно уређење комбиновати са травнатим партером са ниском вегетацијом. Површина парцеле под зеленилом, што подразумева садњу високе и ниске вегетације, је минимум 40%.

Зеленило у оквиру намене породичног становања

Предбашта, декоративни кућни врт и евентуално мања био башта са поврћем и цвећем, основни су елементи за планирање зеленила око породичних кућа на парцели. Организацију простора, врсте вегетације и стилске карактеристике усагласити са архитектонским елементима обликовања куће и начином коришћења слободног простора парцеле.

Избор дендролошког асортимана

Парк института у Сремској Каменици, који има квалитетну вегетацију средње старосне доби, налази се на сличном локалитету као и Мишелук. Анализом стања те вегетације дошло се до препоруке за садњу високе вегетације за простор Мишелука. Планира се: јавор, бреза, леска, каталпа, платан, липа, пирамидални храст, црвенолисна шљива, јасен, јела, смрча, кедар, аризонски чемпрес, тиса, као и разноврсно шибље.

9. БИЛАНС НУМЕРИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА

Површина грађевинског рејона је бруто 121,65 ha.

Површина грађевинског рејона је нето 84,09 ha.

Површина јавног грађевинског земљишта

Намена:	Површина (ha)	% у односу на површину грађ. рејона-бруто
Саобраћајне површине	**37,56**	30,9 %
Инфраструктурни објекти: - ТС - МРС и топлана	**0,36** 0,03 0,33	0,5 %
Јавне службе: - вртићи - основна школа - комплекс јавних садржаја у блоку бр.10 (средња школа – 0,9 ha, дом здравља – 0,3 ha, културни центар – 0,3 ha и трг, паркинг и комуникације – 0,7 ha) - парк и дом за старе - интервентни пункт - локална управа	**6,13** 1,1 1,17 2,2 1,18 0,34 0,14	5 %
Слободне површине: - зелене површине - рекреативне површине - заштитно зеленило - тргови	**5,77** 1,72 0,89 5,71 0,32	5,7 %
Укупно:	**52,69**	44,4 %

Површина осталог грађевинског земљишта

Намена:	Површина (ha)	% у односу на површину грађ. рејона-бруто
Центри: - општеградски - храм - пијаца - линијски - спортско-пословни обј. - Полигон за обуку возача	**8,97** 5,33 (П+2,П+3-2,83;П+4-2,5) 0,46 0,27 0,56 0,8 1,37	6,1 %
Становање: - породично - вишепородично - породично и рад	**57,01** 25,41 22,91 8,69	46,9 %
Туристичко-спортско-рекреативна зона	**3,16**	2,6 %
Укупно:	**68,96**	55,6 %

10. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ ЗА ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

Потребни услови за формирање парцела у наменама центра, пословања и туристичко – спортско – рекреативне зоне дефинисани су у оквиру правила уређења и правила грађења за остало грађевинско земљиште (поглавље број 7 текста плана). Услови за формирање парцела у оквиру подручја становања дефинисаће се правилима парцелације, али тако да се у највећој мери поштују постојеће парцеле. Услови који следе не односе се на формирање стамбених комплекса, који су дефинисани у пододељку "12.4."

Вишепородично становање:

- минимална ширина уличног фронта је 15 m, а оптимална 20 m,
- минимална површина парцеле је 600 m^2,
- на локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу формирати парцеле од минимум 600 m^2 прихвата се минимална површина парцеле испод дефинисане, али не мања од 400 m^2 и не ужег фронта од 15 m,
- степен заузетости је до 40 % (осим у наведеним случајевима) за површину парцеле до 1.000 m^2,
- за парцеле преко 1.000 m^2 максимална површина габарита (свих објеката на парцели) је 500 m^2,
- за парцеле чија је површина преко 1.500 m^2 препоручује се парцелација (дељење) до оптималне површине парцеле (600 - 1.000 m^2).

Породично становање:

- минимална ширина уличног фронта је 12 m, оптимална 15 m, за двојне објекте минималан фронт је 16 m (2 x 8 m),
- минимална површина парцеле је 400 m^2,
- на локалитетима где су постојеће парцеле пресечене планираном уличном мрежом тако да се не могу

формирати парцеле дефинисане површине прихвата се минимална површина испод дефинисане, али не мања од 300 m² и не ужег уличног фронта од 12 m,

- за парцеле које не испуњавају минималне услове обавезно је припајање суседним,
- степен заузетости парцеле је до 40%,
- за парцеле преко 600 m² заузетост се рачуна у односу на 600 m²,
- за парцеле веће од 1.000 m² препоручује се парцелација до оптималне површине парцеле (око 500 m²).

11. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Природне карактеристике терена утицале су на нивелационо решење саобраћајница и садржаја у појединим блоковима. Основни принцип вертикалног вођења коловоза (уздужни профили) било је максимално прилагођавање терену, уз услов да су подужни нагиби у складу са прописима, што је и постигнуто у највећем делу терена.

Грађевински рејон обухваћен планом налази се на надморској висини од 145 до 101 m, са генералним падом терена од запада према истоку. Планиране саобраћајнице су прилагођене терену са падовима испод 10%, изузев на краћим деоницама где су, због конфигурације терена, нагиби преко 10%. Приликом израде главних пројеката саобраћајница могућа су незнатна одступања, али ово решење представља основу за реализацију висинског положаја објеката у простору.

Планом нивелације (графички приказ број 3.2 "План саобраћаја, нивелације и регулације" у размери 1:2.500) дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине саобраћајница,
- нагиб нивелете,
- денивелисано укрштање.

12. УСЛОВИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

Разрада простора урбанистичким пројектом

Комплекс дома за старе са парковском површином – реализацији овог комплекса претходи израда урбанистичког пројекта, према конкретним захтевима геронтолошког центра.

Комплекс јавних служби са општеградским центром у блоку број 10 (простор дефинисан на графичком приказу број 3.1) – могућа је реализација простора у фазама, уз претходно сагледавање целине урбанистичким пројектом, према условима дефинисаним планом и захтевима корисника.

Туристичко – спортско – рекреативна зона – за реализацију комплекса у овој зони, спратности преко П+3 и степеном заузетости преко 30%, неопходна је разрада урбанистичким пројектом, према условима дефинисаним планом.

Затворени стамбени комплекси – услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта комплекса, на основу услова дефинисаних планом и конкретних захтева инвеститора.

Станице за снабдевање горивим – услов за реализацију је претходна израда урбанистичког пројекта, према условима дефинисаним планом.

Обавеза расписивања конкурса

Пешачко-бициклистички мост над главном мишелучком саобраћајницом, који повезује Мишелук II и Мишелук III, реализоваће се на основу архитектонског конкурса, у складу са условима дефинисаним планом.

Услови за изградњу објеката

Посебно се дефинишу услови за изградњу објеката у наменама становања и центра.

Становање:

- планирана спратност вишепородичних објеката је П + 2 и П + 3 на деловима где је то означено на графичком приказу, а породичних П + 1 (максимум три корисне етаже уз коришћење подрума или поткровља),
- код обрачуна заузетости парцеле рачунају се габарити свих објеката осим отворених базена и спортских терена,
- у зони породичног становања дозвољава се изградња гаража, помоћних објеката и пословних објеката у дворишном делу парцеле, уз услов да је удаљеност од суседних стамбених објеката минимум 15 m, а 7 m од главног стамбеног објекта, и то само приземне спратности,
- препоручује се примена косих кровних равни максималног нагиба до 30º, односно плитких лимених око 10º,
- постављају се лежећи кровни прозори, а могуће је поставити вертикалне на највише 30 % дужине фасаде, и то само на дворишној фасади,
- могуће је привођење поткровља намени у оквиру волумена дефинисаног конструкцијом крова,
- максимална висина назитка код стамбене поткровне етаже је 1,60 m,
- максимална висина пода приземља са ванстамбеном наменом је 0,20 m изнад коте тротоара, а за стамбену намену 1,20 m изнад коте тротоара,
- нивелета приземља породичног објекта утврђује се у односу на јавни пут тако да се објекат прилагоди терену, а у складу са правилима урбанистичке регулације,
- могућа је изградња сутеренске (подрумске) етаже, у оквиру претходно дефинисаних критеријума,
- обавезно је решавање мирујућег саобраћаја унутар парцеле, у оквиру дефинисаних параметара (гараже или отворени паркинзи),
- препоручује се примена аутохтоних материјала и обликовање објеката у складу са функцијом објекта, чистих форми, без декорисања елементима еклектике,
- код вишепородичних објеката минимална површина стана не може бити мања од 35 m² нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m²

нето; број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину,

- број стамбених (и пословних) јединица на парцели за изградњу породичне стамбене зграде је максимум четири.

Централни садржаји:

- линијски центар предвиђен у зони вишепородичног становања реализује се по парцелама, у складу са режимима дефинисаним за вишепородично становање, али тако да објекти могу бити пословне, стамбене и стамбено-пословне намене,
- у зони централних садржаја препоручује се лоцирање ванстамбених садржаја који не угрожавају становање у приземним етажама,
- грађевинска линија се поклапа са регулационом, с тим да се грађевинска линија приземља може поставити на растојању од регулације (2 – 3 m), осим у делу блока број 19 према главној мишелучкој саобраћајници, где се грађевинска линија приземља обавезно повлачи 3 m од регулационе;
- у намени општеградског центра објекат се не мора поставити на регулациону линију ако то погодује функцији објекта,
- препоручује се пројектовање равних или плитких косих кровова нагиба до 15°,
- уз главну мишелучку саобраћајницу, у блоковима бр. 19, 20 и 21, планирани четврти спрат се повлачи за најмање 1,5 m од равни фасаде (регулационе, тј. грађевинске линије); плитак кос кров се поставља изнад основе четвртог спрата, без назидка, а простор испод крова се може искључиво функционално повезати са четвртим спратом и не може се користити као засебна етажа;
- пасажи, код објеката у низу, су ширине 3,5 m и висине 4 m.

Посебни услови за формирање стамбених комплекса

Ови комплекси се формирају на већим постојећим парцелама, а сугерише се и препарцелација (укрупњавање) парцела, посебно у државној својини.

На подручјима породичног и вишепородичног становања, у оквиру осталог грађевинског земљишта, могуће је формирати комплексе породичног или вишепородичног становања, под следећим условима.

Породично становање:

- минимално је четири објекта (три за једноструки низ),
- минимални фронт за двоструки низ је 50 m (за једноструки 30 m),
- минимална површина је 1.600 m^2 (1.200 m^2),
- степен заузетости је до 40%,
- спратност је П – П+1,
- сваки објекат може имати један стан,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално, фронт и заузетост се задржавају.

Вишепородично становање:

- минимално је три објекта,
- минимални фронт је 60 m,
- минимална површина је 2.400 m^2,
- степен заузетости је 30%,
- спратност је П+2,
- максимално је шест станова у објекту (око бруто 100 m^2 по стану),
- минимална површина стана не може бити мања од 35 m^2 нето, а просечна површина стана не сме бити мања од 60 m^2 нето; број станова не може бити већи од броја просечних јединица за расположиву површину,
- увећавањем броја јединица, површина се увећава пропорционално,

фронт и заузетост се задржавају.

Комплекси се могу ограђивати, према важећем правилнику о општим условима о парцелацији и изградњи, и могу имати контролисан улаз.

За реализацију ових комплекса неопходна је разрада урбанистичким пројектом. Код израде урбанистичког пројекта, осим дефинисаних услова за реализацију, неопходно је посебну пажњу посветити уређењу слободних површина и њиховом озелењавању. Препоручује се да половина слободног простора буде озелењена.

Посебна правила грађења

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

- пријављени органу Градске управе Града Новог Сада надлежном за издавање одобрења за изградњу,
- 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, лођа и сл.), која се односе на:

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

Када је објекат изграђен на парцели која, по свом облику и површини, одступа од планом предвиђене, 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 планом предвиђени 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 планом предвиђену спратност.

Други мањи радови на постојећим објектима омогућиће се у сваком случају 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.

Услови за несметано кретање лица са посебним потребама

Приликом израде урбанистичких услова за изградњу , нарочито објеката јавних служби, стамбених објеката и саобраћајница, примењује се 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).

Саобраћајни услови грађења

Услови за опремање саобраћајних површина

Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором, а ивичњаци дуж примарних саобраћајница у оквирима овог плана морају бити беле боје.

Тротоаре и паркинге 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).

Паркинзи могу бити уређени и тзв. ''перфорираним'' плочама - префабрикованим танкостеним пластичним или сличним елементима који обезбеђују услове стабилности подлоге, довољне за навожење возила и истовремено омогућавају одржавање (узгајање) ниског растиња.

Паркинге градити у складу са ЈУС-ом 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, резервисати простор за дворeде 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-ом У.А9.204 који се односи на просторне потребе инвалида.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са графичким приказом, који је саставни део овог плана, а све у складу са ЈУС-ом У.А9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

Саобраћајно-техничко решење гаража решаваће се у оквиру пројеката објеката уз задовољење свих услова који су наведени у Правилнику о техничким захтевима за заштиту гаража за путничке аутомобиле од пожара и експлозије (''Службени лист СЦГ'', број 31/05). Поред тога, у гаражама треба обезбедити несметан пролаз возилима висине до два метра, а рампе не смеју имати већи подужни нагиб од 12%. Близу улаза, односно излаза резервисати простор за паркирање возила инвалида у складу са ЈУС-ом У.А9.204. Вожња у гаражи треба да буде једноставна и безбедна, а препорука је да се омогући једносмерно кретање у оквиру гараже. Препорука је да се у процесу паркирања, док се возила крећу по паркинг-гаражи, уједно омогућује и тражење слободног паркинг-места. Паркирање треба да буде што једноставније. Могуће је предвидети и рампе на којима се врши паркирање, у ком случају је максимални нагиб 5%. За обичну рампу нагиб је 15%. Уколико је могуће, пешаци не би требало да се укрштају са возилима на улазу и излазу. Није потребно обезбедити посебну путању за кретање пешака по гаражи. При распореду степеништа треба водити рачуна о правцима кретања већине пешака. Ширина степеништа мора бити најмање 0,8 m, а, ако се у гаражи пешачка комуникација решава само степеништем, онда минимална ширина износи 1,2 m. Уколико се за кретање пешака користи рампа, пешачке стазе не смеју бити уже од 0,8 m и морају бити издвојене и обезбеђене гелендерима.

Услови за прикључење на саобраћајну мрежу

Правило је да један објекат има само један колски приступ ка саобраћајној мрежи и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је то могуће. У случају већих комплекса, дозвољавају се максимално два колска приступа и то увек ка саобраћајници нижег ранга, ако је могуће.

Станице за снабдевање горивом је могуће постављати на овом простору, уз поштовање важећег правилника о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности. Условљава се да је њихов међусобни положај такав да се између две суседне станице за снабдевање горивом, са исте стране улице, налази раскрсница. Најмања удаљеност прилаза станици за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 30 m. Станицу за снабдевање горивом није могуће поставити дуж главне мишелучке саобраћајнице због постојећих косина усека, осим дуж горње сервисне саобраћајнице. Услов за реализацију је израда урбанистичког пројекта.

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

Минималне димензије колских пролаза кроз објекте су 3,5 m ширине и 4 m висине.

Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Прикључење на водоводну и канализациону мрежу

Услови за прикључење на водоводну мрежу

Услови су следећи:

- прикључење објеката на уличну водоводну мрежу планира се једним прикључком,
- уколико је 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 су следећи:

- прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком,
- прикључни канализациони шахт извести на парцели корисника, на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије,
- канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем,
- прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се не обезбеди аутономни систем за препумпавање.

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

Прикључење на електроенергетску мрежу

Објекти породичног становања

Снабдевање електричном енергијом објеката породичног становања биће 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 другом месту.

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 биће повезивањем на 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".

Прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом биће прикључењем на планирану дистрибутивну гасоводну мрежу. Прикључак и положај мерно-регулационог сета пројектовати и градити према условима ДП "Нови Сад-Гас".

Услови за прикључење на топловодну мрежу

Да би се објекти прикључили на топловодну мрежу, потребно је на погодном месту у подруму (сутерену) или приземљу објекта изградити топлотну подстаницу. Такође је потребно, на најпогоднији начин, омогућити изградњу вреловодног прикључка од планираног вреловода до подстанице, све у складу са условима ЈКП "Новосадска топлана" Нови Сад.

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.

13. МЕРЕ И УСЛОВИ ОЧУВАЊА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА

На простору Мишелука III нема заштићених културних и природних добара.

Цео простор Мишелука је у зони заштите Националног парка "Фрушка гора", што подразумева умерене густине насељености и активности које не угрожавају човекову околину.

Због могућности постојања потенцијалног археолошког налазишта на овом простору, обавезно је извршити претходно сондажно археолошко ископавање терена, према условима дефинисаним Законом о културним добрима ("Службени гласник Републике Србије", број 71/94).

14. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ И УНАПРЕЂЕЊА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

На подручју обухваћеном планом обезбедиће се рационално коришћење простора, опремање и постизање задовољавајућег степена квалитета животне средине. Обезбеђен је оптимални однос планираних садржаја према природној средини, при чему се планира очување еколошких одлика средине и одговарајућих услова живота.

Ниже спратности, правилна оријентација улица и зграда омогућиће добру природну аерацију, а планираним обимом зеленила обезбеђују се различити видови пасивне рекреације. Формирањем система зелених површина, спровешће се принцип равномерног прожимања свих планираних структура. Зелене површине планиране су тако да задовоље захтеве оптималне микроклиме и естетско-визуелне ефекте.

Комплементарни садржаји становања (одређене радне активности) не захтевају већи степен заштите од потребног за основне функције насеља, а планирани избор делатности биће у функцији основне намене.

Ради обезбеђивања задовољавајућег квалитета ваздуха, планира се примена неконвенционалних извора енергије у интегрисаном систему топлотних извора и мреже.

Посебна пажња посветиће се изградњи саобраћајница и паркинг-простора и њиховом озелењавању.

Изградњом затвореног система за одвођење отпадних вода спречаваће се загађивање земљишта и подземља.

У погледу побољшања хигијенских услова и заштите животне средине за објекте вишепородичног становања и друге намене нестамбеног садржаја, на основу густине становника, броја пражњења посуда и запремине сабирних посуда, потребно је обезбедити просторе за контејнере за комунални отпад.

Прилазни путеви до места за држање посуда за чување и сакупљање отпада треба да буду двосмерни за саобраћај специјалних возила за одвоз отпада, максималног оптерећења до 10 t, ширине до 2,5 m и дужине до 12 m. За сваки контејнер потребно је обезбедити 3 m^2 глатке носиве подлоге у нивоу прилазног пута, са одвођењем атмосферских и оцедних вода, на растојању не већем од 2 m од прилазног пута за специјална возила за одвоз смећа. За типску канту, зависно од величине, потребно је обезбедити до 0,5 m^2 једнако опремљене површине. Ови простори морају испуњавати све хигијенске услове у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и неометаног приступа возилима и радницима комуналног предузећа задуженог за одношење смећа.

15. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗАШТИТЕ ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И ТЕХНИЧКИХ НЕЗГОДА И УСЛОВИ БЕЗБЕДНОСТИ ЗА ЗАШТИТУ СТАНОВНИШТВА И МАТЕРИЈАЛНИХ ДОБАРА

Заштита од потреса

Приликом пројектовања нових објеката неопходно је применити Правилник о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима (“Службени лист СФРЈ”, бр. 31/81, 49/82, 29/83, 21/88 и 52/90) ради обезбеђења заштите од максималног очекиваног удара 8° MCS.

Заштита од поплава

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

Заштита од пожара

Ради заштите од пожара, нови објекти морају бити изграђени према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима.

Заштита од ратних разарања

Мере заштите становништва од ратних разарања подразумевају планирање склоништа на следећи начин:

- за планиране установе јавних служби и пословне објекте обавезно је изградити склоништа за 1/5 броја запослених (и 1/5 броја деце/ученика према капацитету установе) у највећој смени; уколико је капацитет до 25 особа, градити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за капацитет преко 25 особа, склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa,
- за вишепородично становање, за објекте са до 20 станова, изградити склоништа допунске заштите, отпорности 50 – 100 kPa, а за објекте са преко 20 станова изградити склоништа основне заштите, отпорности 100 – 200 kPa,
- у објектима породичног становања планирају се склоништа допунске заштите, отпорности 30 kPa, за најмање три лица.

Пожељно је да се склоништа користе двонаменски, најбоље као гараже или складишни простор.

16. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА

У средњерочном периоду планирани приоритетни радови су следећи:

1. Изградња коловоза и тротоара у оквиру примарне саобраћајне мреже на подручју плана.
2. Изградња две дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV.
3. Демонтирање постојећег надземног далековода 35 kV и замена истог 20 kV кабловским водом који ће бити изграђен у регулацији улица, према планираним попречним профилима улица.
4. Изградња мерно-регулационе гасне станице и гасовода средњег притиска у дужини од 1200 m.

Табела – Потребна средства за приоритетне радове на уређивању саобраћајница и изградњу комуналне инфраструктуре

Редни број	Опис радова	Јед. мере	Количина	Цена по јед. мере у дин.	Укупна цена
1.	**САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ**				**450.000.000**
2.	**ХИДРОТЕХНИКА**				**11.680.000**
2.1.	Канализациони вод Ø 250	m	1.000	8.800	8.800.000
2.2.	Водоводна мрежа Ø 100	m	1.000	2.880	2.880.000
3.	**ЕНЕРГЕТИКА**				**48.138.000**
3.1.	Трафостаница 20/0,4 kV / kV	kom.	2	4.000.000	8.000.000
3.2.	Уклањање далековода 35 kV	m	845	400	338.000
3.3.	Електроенергетска мрежа 20 кV	m	4.000	8.000	32.000.000
3.4.	Гасоводна мрежа	m	1.200	4.000	4.800.000
3.5.	Мерно-регулациона станица	kom.	1	3.000.000	3.000.000
4.	**УКУПНО**				**509.818.000**

Процена средстава урађена по ценама на дан 12. јануара 2007. год.

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

- накнаде за уређивање грађевинског земљишта,
- накнаде од закупнина грађевинског земљишта,
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта,
- других извора у складу са Законом.

17. ПРИМЕНА ПЛАНА

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

За пешачко-бициклистички мост, који повезује простор Мишелука I и Мишелука II, обавезно је спровођење архитектонског конкурса.

Пре реализације изградње, неопходна је разрада урбанистичким пројектом за комплекс дома за старе са парковском површином, за комплекс јавних садржаја, за затворене стамбене комплексе, за туристичко-спортско-рекреативну зону и за станице за снабдевање горивом.

Саставни део плана су следећи графички прикази:

		Размера
1.	Извод из Генералног плана града Новог Сада до 2021. године са означеним предметним простором	
2.	Катастарска подлога са границом грађевинског рејона обухваћеног планом	1:2500
3.1.	План намене површина и режима изградње	1:2500
3.2.	План саобраћаја, нивелације и регулације	1:2500
4.	План поделе на јавно и остало грађевинско земљиште са условима за формирање грађевинских парцела	1:2500
5.	План водне инфраструктуре	1:2500
6.	План енергетске инфраструктуре	1:2500.

Остали прилози:

- Карактеристични профили саобраћајница, 1:100 и 1:200
- Типско решење партерног уређења тротоара на прилазу пешачком прелазу, а у вези са несметаним кретањем лица са посебним потребама,
- Табела: Нормативи за паркирање, у вези са планираном наменом објеката.

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

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи Регулациони план дела средишњег платоа Мишелука "Мишелук III" у Новом Саду ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 19/2001 и 12/2003).

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

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-583/2007-I
12. септембар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

Градоначелник

470

На основу члана 44. тачка 17. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), Градоначелник Града Новог Сада доноси

Р Е Ш Е Њ Е

I

ВЛАДИМИР КОПИЦЛ, дипломирани професор књижевности, поставља се за помоћника Градоначелника Града Новог Сада, почев од 7. октобра 2008. године.

II

Ово решење објавити у "Службеном листу Града Новог Сада".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
ГРАДОНАЧЕЛНИК
Број:020-2/2008-500-Г-II
6. октобар 2008. године
НОВИ САД

Градоначелник
Игор Павличић, с.р.

Градска управа за саобраћај и путеве

471

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

Р Е Ш Е Њ Е
О ПОСТАВЉАЊУ САОБРАЋАЈНЕ ОПРЕМЕ У УЛИЦИ ЈОВАНА СУБОТИЋА У НОВОМ САДУ

1. Одређује се постављање саобраћајне опреме - огледала на колском прилазу у Улици Јована Суботића у Новом Саду, испред броја 18.

2. Налаже се Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду, да:

- постави огледало према Плану техничког регулисања саобраћаја, број 3825 од 18. септембра 2008. године, који је израдило Одељење за развој и управљање саобраћајем Јавног предузећа "Завод за изградњу Града" у Новом Саду;
- постављену саобраћајну опрему унесе у Катастар саобраћајне сигнализације.

3. Рок за извршење овог решења је 10. 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:34-3221/2008-IV
1. октобар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Владимир Стојковић, с.р.

472

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

Р Е Ш Е Њ Е
О ПРИВРЕМЕНОЈ ИЗМЕНИ РЕЖИМА САОБРАЋАЈА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА НОВОГ САДА ЗА ПОТРЕБЕ РАДА ЗИМСКЕ СЛУЖБЕ ЗА 2008/2009. ГОДИНУ

1. Одређује се привремена измена режима саобраћаја због потребе рада Зимске службе за 2008/2009. годину, на територији Града Новог Сада, у складу са Пројектом техничког регулисања саобраћаја, број 2807 од 31. августа 2006. године, који је израдила Служба за развој и управљање саобраћајем Јавног предузећа "Завод за изградњу Града" у Новом Саду, на следећи начин:

Ради ефикаснијег чишћења коловоза и уклањања снега за време снежних падавина забрањује се заустављање и паркирање возила у следећим улицама: Марка Миљанова, Ћирила и Методија, Авијатичарској, Браће Рибникар, Бранислава Нушића, Максима Горког (од Улице Стражиловске до Улице Стевана Мусића), Светозара Милетића, на Трифковићевом тргу, у Пашићевој, Грчкошколској, Иве Лоле Рибара, Милоша Бајића, Даничићевој, Тргу Републике, Модене и Пап Павла у Новом Саду, Фрушкогорској и Железничкој у Сремској Каменици.

Обавезно коришћење зимске опреме за време отежаних услова одвијања саобраћаја је на прилазима Сремској Каменици, путевима за Нове и Старе Лединце, у Улици Дунавске дивизије у Петроварадину и Партизанском путу ка Фрушкој гори.

2. Налаже се Јавном предузећу "Завод за изградњу Града" у Новом Саду, да:

- постави саобраћајну сигнализацију према Пројекту техничког регулисања саобраћаја из тачке 1. овог решења:
- редовно одржава и контролише саобраћајну сигнализацију, као и да је уклони након истека рока из тачке 3. овог решења.

3. Привремена измена режима саобраћаја важи од 15. новембра 2008. године до 15. марта 2009. 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:34-3335/2008-IV
7. октобар 2008. године
НОВИ САД

Начелник
Владимир Стојковић, с.р.

ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ САД

1

На основу члана 31. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008) и члана 42. ст. 1. и 2. Одлуке о месним заједницама ("Службени лист Града Новог Сада", број 28/2000), председник Скупштине Града Новог Сада доноси

О Д Л У К У
О РАСПИСИВАЊУ ДОПУНСКИХ ИЗБОРА ЗА ЈЕДНОГ ЧЛАНА САВЕТА МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ "САЛАЈКА"

1. Расписују се допунски избори за једног члана Савета Месне заједнице "Салајка" за 8. новембар 2008. године, од 7,00 до 20,00 часова.

2. Допунски избори ће се организовати и спровести у складу са Одлуком о месним заједницама и Статутом Месне заједнице "Салајка", а изборне радње почињу да теку од 15. октобра 2008. године.

3. Рок за подношење предлога за кандидате за једног члана Савета Месне заједнице "Салајка" истиче 31. октобра 2008. године, у 15,30 часова.

4. Ову одлуку објавити у "Службеном листу Града Новог Сада" и на огласној табли Месне заједнице "Салајка".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:226/2008-I
13. октобар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ГРАДСКА ОПШТИНА ПЕТРОВАРАДИН

1

На основу члана 31. Статута Града Новог Сада ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 11/2002 и 30/2008), председник Скупштине Града Новог Сада доноси

О Д Л У К У
О РАСПИСИВАЊУ ИЗБОРА ЗА ЧЛАНОВЕ САВЕТА МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ "БУКОВАЦ"

1. Расписују се избори за чланове Савета Месне заједнице "Буковац" за 8. новембар 2008. године, од 7,00 до 20,00 часова.

2. Избори ће се организовати и спровести у складу са Одлуком о месним заједницама и Статутом Месне заједнице "Буковац", а изборне радње почињу да теку од 15. октобра 2008. године.

3. Рок за подношење предлога за кандидате за чланове Савета Месне заједнице "Буковац" истиче 31. октобра 2008. године, у 15,30 часова.

4. Ову одлуку објавити у "Службеном листу Града Новог Сада" и на огласној табли Месне заједнице "Буковац".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број:225/2008-I
13. октобар 2008. године
НОВИ САД

Председник
Александар Јовановић, с.р.

ГРАФИЧКИ ПРИКАЗИ УЗ:

– ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ

– ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ

– ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ

л е г е н д а:

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СПРАТНОСТИ П-П+1

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СПРАТНОСТИ П+2

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР
1. БИБЛИОТЕКА
2. БИОСКОП

ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР (П+3)

КОМПЛЕКС ОСНОВНЕ ШКОЛЕ

КОМПЛЕКС ДЕЧИЈЕ УСТАНОВЕ

СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

ПАРКОВСКЕ ПОВРШИНЕ

ЗЕЛЕНИ СКЕР

КОМПЛЕКС ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ЈОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ЖЕЛЕЗНИЧКА ПРУГА

ЗАШТИТНИ ПОЈАС УЗ ПРУГУ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР

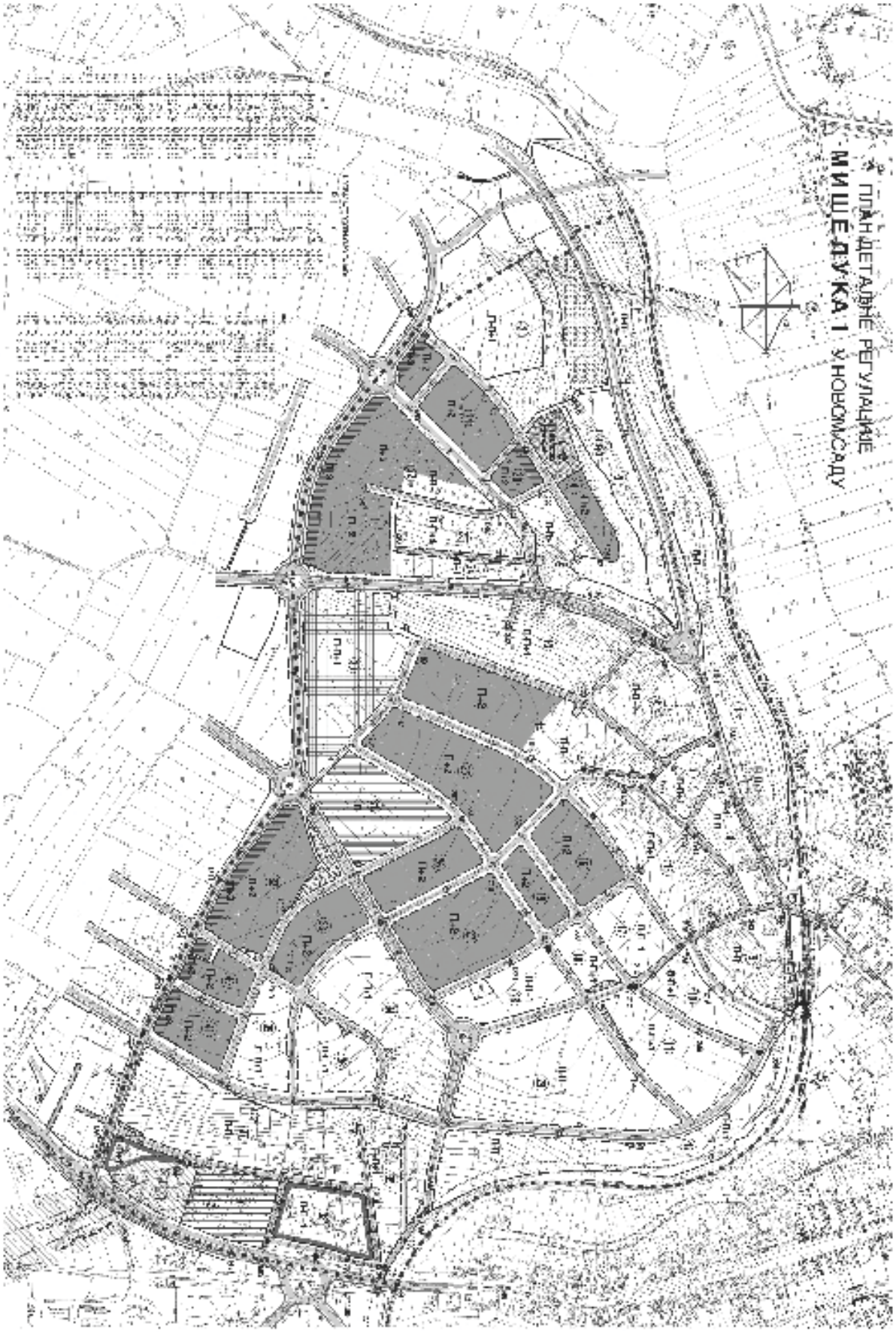
ТС ТРАНСФОРМАТОРСКА СТАНИЦА

МРС МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНА ГАСНА СТАНИЦА

11 БРОЈ БЛОКА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Носилац израде	"УРБАНИЗАМ"	Одговорни урбаниста	
ИНВЕСТИТОР	[illegible]		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА I У НОВОМ САДУ		
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА		
ПОСЕБАН ЗАДАТАК	[illegible]		
ОБРАЂИВАЧ	[illegible]		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	[illegible]		
1.4.3-4-30	РАЗМЕР 1:2000	ДАТУМ 09.2008.	БРОЈ 2.1


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
МИШЕ ДУКА 1 У НОВОМ САДУ

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
М И Ш Е Л У К А II У НОВОМ САДУ

ЛЕГЕНДА

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У СТАМБЕНИМ КОМПЛЕКСИМА

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ

ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА ПОСЛОВАЊЕМ

ПОСЛОВНО-СТАМБЕНИ КОМПЛЕКС

ПОСЛОВНИ САДРЖАЈИ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

(I) ОСНОВНА ШКОЛА

(II) ДЕЧИЈА УСТАНОВА

(III) ДОМ ЗА ПЕНЗИОНЕРЕ И СТАРА ЛИЦА

ОБЈЕКТИ ЗА ЈАВНУ УПОТРЕБУ

(IV) КУЛТУРНО - ТРГОВАЧКО- АДМИНИСТРАТИВНИ ЦЕНТАР

(V) ПРАВОСЛАВНИ ХРАМ

(Va) ПАРОХИЈСКИ ДОМ

(VI) ЗЕЛЕНА ПИЈАЦА

ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
(ПАРКОВСКИ УРЕЂЕНЕ, ЗЕЛЕНИ СКВЕРОВИ И СЛ.)

ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

ЗАШТИТНИ ПОЈАС ИНСТАЛАЦИЈА
ВОДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ТС ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКИ КОРИДОР
КОЈИ СЕ ИЗМЕШТА

1-45 БРОЈ БЛОКА

ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

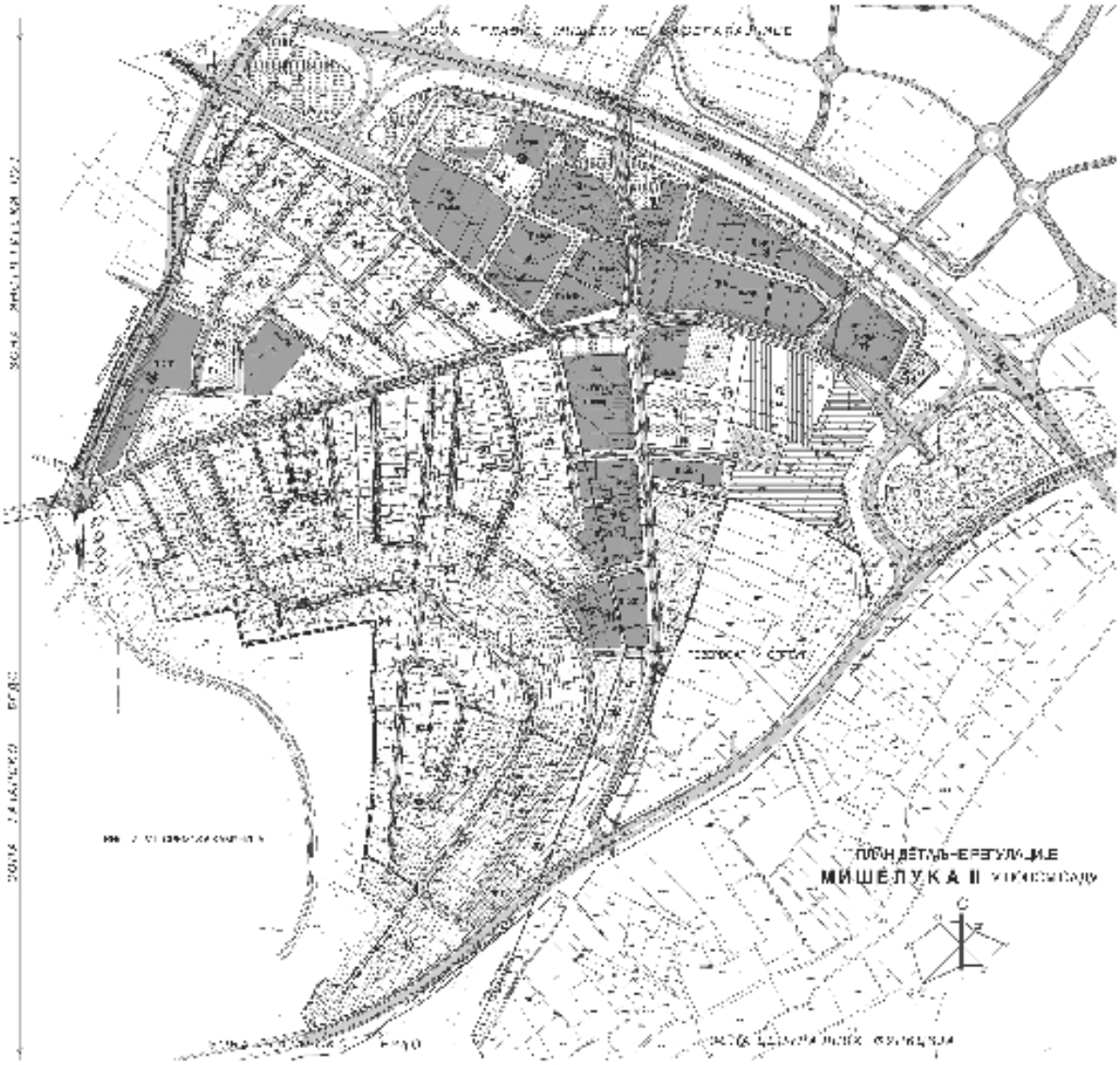
ГРАНИЦА КАТАСТАРСКИХ ОПШТИНА

РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО
ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ

ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Јавно предузеће		Завод за изградњу	
"УРБАНИЗАМ"			
Нови Сад, Булевар ослобођења 41			
ИНВЕСТИТОР	ГРАД ЗАВОД ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА НОВИ САД		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА II У НОВОМ САДУ		
САДРЖАЈ	ГРАФИЧКИ ДЕО ПЛАНА		
НОСИЛАЦ ЗАДАТКА	[illegible]		
ПЛАНЕР	[illegible]		
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА	[illegible]		
1:1 15:08	12/900	08/2006	2.1


ПЛАН ДЕТАЉ-РЕГУЛАЦИЈЕ
МИШЕЛУКА II у Новом Саду

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ

ЈАВНЕ ПОВРШИНЕ

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

- ДЕЧЈИ ВРТИЋИ (П+1+1)
- ОСНОВНА ШКОЛА (до П+2)
- ОСТАЛЕ ЈАВНЕ СЛУЖБЕ
  - а) КОМПЛЕКС ЈАВНИХ СЛУЖБИ (Средња школа, домови ученика и ученица)
  - б) ПАРК ШУМА СТАРЕ (до П+3)
  - в) ИНТЕРВЕНТИСАНИ ПУНКТ (до П+2)
  - г) ПРОСТОР ЗА ЛОКАЛНУ УПРАВУ (до П+2)

СЛОБОДНЕ ПОВРШИНЕ

- ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ
- РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ
- ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО
- ТРГ

КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ

- ТРАНСФОРМАТОРСКЕ СТАНИЦЕ
- МЕРНО РЕГУЛАЦИОНА СТАНИЦА И ТОПЛАНА

- ЗАШТИТНИ ПОЈАС УЗ ПРУГУ
- ДАЛЕКОВОД СА ЗАШТИТНИМ КОРИДОРОМ

- РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА ПО ПОСТОЈЕЋОЈ ГРАНИЦИ ПАРЦЕЛЕ
- ПЛАНИРАНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА
- ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ РЕЈОНА

ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ

СТАНОВАЊЕ

- ПОРОДИЧНО (П+Г+1+Пк)
- ВИШЕПОРОДИЧНО (П+2,П+3)
- ПОРОДИЧНО СА РАДНИМ АКТИВНОСТИМА (П+Г+1+Пк)

ЦЕНТРИ

- ОПШТЕГРАДСКИ ЦЕНТАР (П+3,П+3+(4))
  - д) ГИЗАЦА (П+Г+2)
  - ђ) ХРАМ (ВЕРСКИ ОБЈЕКАТ)
  - е) СПОРТСКО ОСНОВНОШКОЛСКА (П+2 и П+3)
  - ж) ПОЗИЦИЈА ОБУКЕ ЗОЛАЧА
- ЛИНИЈСКИ ЦЕНТАР (П+2, П+3)

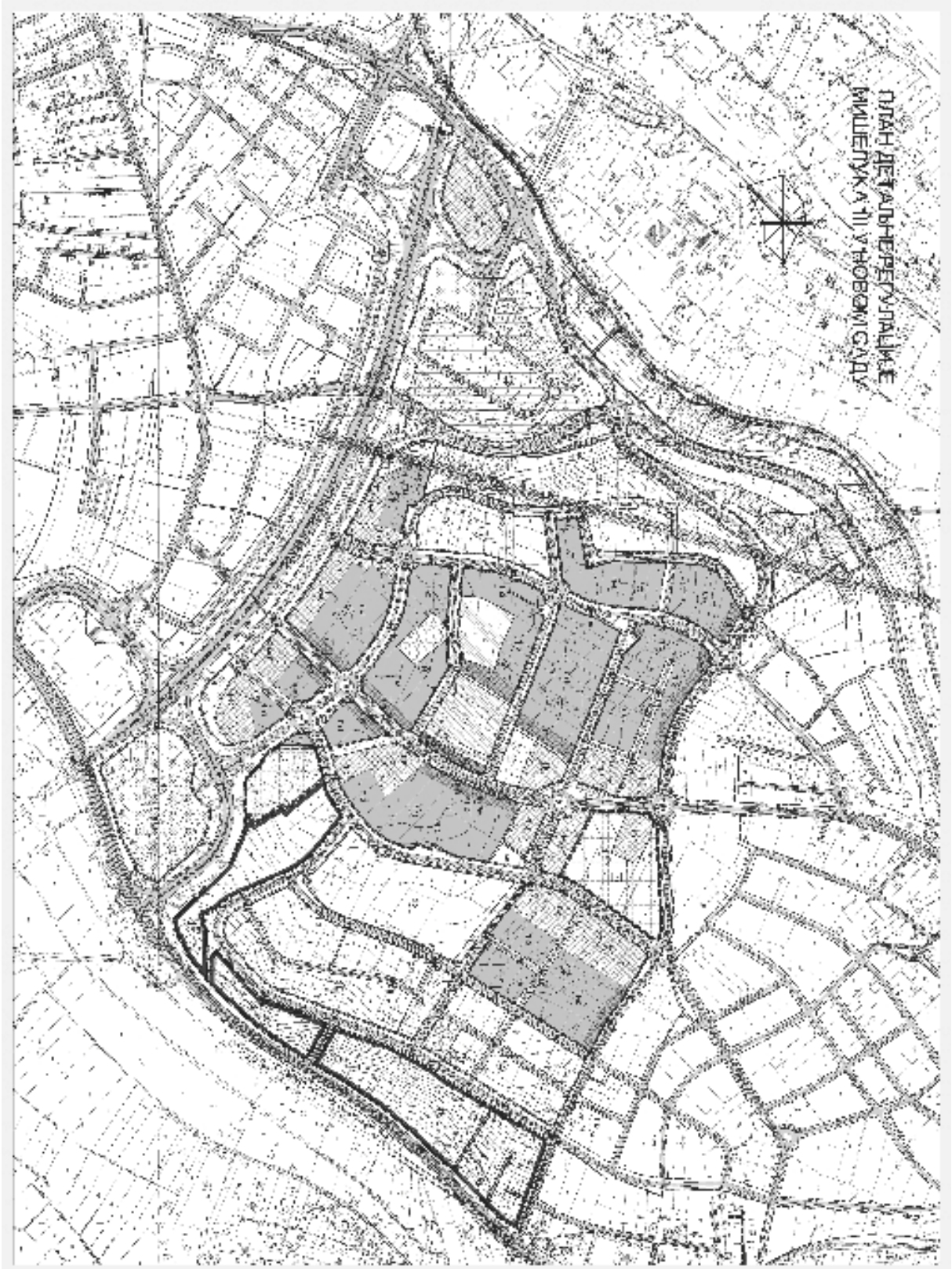
- ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНА ЗОНА (до П+5)

- ПОВРШИНЕ КОЈЕ СЕ РАЗРАЂУЈУ УРБАНИСТИЧКИМ ПРОЈЕКТОМ

- ГРАНИЦА ПОТЦЕЛИНЕ (БЛОКА)
- 17 БРОЈ БЛОКА

ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И РЕЖИМА ИЗГРАДЊЕ

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ	"УРБАНИЗАМ"		
НОВИ САД Булевар ослобођења бр. 41			
ИНВЕСТИТОР	ГРАД НОВИ САД		
ЗАДАТАК	ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ		
САДРЖАЈ	ПЛАН НАМЕНЕ ПОВРШИНА И РЕЖИМА ИЗГРАДЊЕ		
ПОСЕБАН ЗАДАТАК	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" НОВИ САД		
ДИРЕКТОР	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ "УРБАНИЗАМ" НОВИ САД		
ГЛАВНИ ДИРЕКТОР	Д. ПАВИЋ, дипл. инж. арх.		
1.1.18/2008	РАЗМЕР 1:500	ДАТУМ 09.2008	ЛИСТ 3.1.


ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
МИШЕЛУКА III У НОВОМ САДУ

САДРЖАЈ

Рег. бр.	Предмет	Страна
ГРАД НОВИ САД		
Скупштина		
467	План детаљне регулације Мишелука I у Новом Саду	**805**
468	План детаљне регулације Мишелука II у Новом Саду	**818**
469	План детаљне регулације Мишелука III у Новом Саду	**835**
Градоначелник		
470	Решење о постављењу помоћника Градоначелника Града Новог Сада (Владимир Копицл)	**853**
Градска управа за саобраћај и путеве		
471	Решење о постављању саобраћајне опреме у Улици Јована Суботића у Новом Саду	**853**
472	Решење о привременој измени режима саобраћаја на територији Града Новог Сада за потребе рада Зимске службе за 2008/2009. годину	**853**
ГРАДСКА ОПШТИНА НОВИ САД		
1	Одлука о расписивању допунских избора за једног члана Савета Месне заједнице “Салајка"	**854**
ГРАДСКА ОПШТИНА ПЕТРОВАРАДИН		
1	Одлука о расписивању избора за чланове Савета Месне заједнице “Буковац"	**854**

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.