

На основу члана 24. тачка 55. Статута Града Новог Сада – пречишћен текст („Службени лист Града Новог Сада“, број 43/08), поводом разматрања Предлога плана генералне регулације насељеног места Будисава, Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници од 29. децембра 2015. године, доноси

ЗАКЉУЧАК

1. Скупштина Града Новог Сада прихвата Извештај Комисије за планове о извршеној стручној контроли Нацрта плана и Извештаја о стратешкој процени утицаја плана на животну средину са 61. седнице Комисије за планове одржане 01.04.2015. године и Извештај о обављеном јавном увиду са 81. (јавне) седнице Комисије за планове од 22.10.2015. године за Нацрт плана генералне регулације насељеног места Будисава, као и Извештај о учешћу заинтересованих органа и организација и јавности, са 81. (јавне) седнице Комисије за планове од 22.10.2015. године.

2. Скупштина Града Новог Сада доноси План генералне регулације насељеног места Будисава.

3. Закључак са Планом и Извештајима доставити Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД НОВИ САД
СКУПШТИНА ГРАДА НОВОГ САДА
Број: 35-185/2013-I
29. децембар 2015. године
НОВИ САД

Председница

Јелена Црногорац

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14), члана 130. став 2. Закона о изменама и допунама Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 132/14) и члана 24. тачка 6. Статута Града Новог Сада - пречишћен текст ("Службени лист Града Новог Сада", број 43/08) Скупштина Града Новог Сада на XLIX седници од 29. децембра 2015. године, доноси

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУДИСАВА

1.0. УВОД

Планом генералне регулације насељеног места Будисава (у даљем тексту - план) обухваћен је простор дела Катастарске општине (у даљем тексту : КО) Будисава који се одређује за грађевинско подручје насељеног места и простире се источно од постојећег мелиорационог канала, те простор западно од тог канала који се одређује за грађевинско земљиште изван насељеног места (у даљем тексту: грађевинско земљиште у атару).

Правни основ за израду плана садржан је у одредбама члана 25. став 1. и члана 26. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", бр. 72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13 – УС, 50/13 – УС, 98/13 – УС, 132/14 и 145/14) (у даљем тексту: Закон), где је утврђено да се план генералне регулације доноси за насељено место када је то предвиђено просторним планом града, као и садржај плана. У члану 48. Закона прописано је да по објављивању одлуке о изради планског документа, носилац израде приступа изради плана.

План је израђен на основу Одлуке о изради плана генералне регулације насељеног места Будисава ("Службени лист Града Новог Сада", број 26/13).

Просторни развој и обухват плана утврђен је Просторним планом Града Новог Сада ("Службени лист града Новог Сада", број 11/12) (у даљем тексту : Просторни план Града Новог Сада) којим су дефинисани програмски елементи (предвиђени привредни, демографски, социјални развој), те сагледане потребе (пољопривреда, привреда, центри, јавне службе) на основу којих је потребно израдити овај план.

Простор припада функционалном подручју Новог Сада као макрорегионалном центру, који утиче на карактер приградских насеља. Циљеви уређења простора су стварање услова за становање и привредни развој у близини Новог Сада и у окружењу државног пута IА реда број 1, државна граница са Мађарском-Нови Сад-Београд-државна граница са Македонијом (у даљем тексту: аутопут).

У складу са правцима демографског и привредног развоја у наредних 20 година, планира се грађевинско подручје насељеног места за 4.000 становника, тако што се дефинишу постојећи и планирани капацитети за становање, рад, јавне службе, саобраћај, комунално и инфраструктурно опремање. Унутар обухваћеног подручја које се пружа дуж државног пута IIА реда број 129, Каћ–Шајкаш–Перлез–Ковачица–Сечањ–државна граница са Румунијом (некадашњи Р-110) (у даљем тексту: државни пут IIА-129), планирају се радне зоне према Новом Саду на западу, те према Ковиљу и Шајкашу на истоку. Одређују се правила уређења и правила грађења у грађевинским подручјима за које је основ овај план, као и правила усмеравајућег карактера за даљу разраду.

Грађевинско подручје насељеног места Будисава простира се од мелиорационог канала на западу, старог летњег пута Каћ-Ковиљ на југозападу и атарског пута на југу, до општинског пута Будисава-Ковиљ на истоку и, делимично, пољопривредног земљишта и железничке пруге Нови Сад – Орловат на северу. Ово сеоско насеље није имало значајније бесправне изградње, па је углавном задржало још 1884. године формирану правилну ортогоналну мрежу улица. Након 1960. године, урбанизација је подразумевала смештај непољопривредног становништва, па је започето ширење у правцу југа и у правцу запада.

Подужну осовину у правцу запад - исток чини главна улица (Војвођанска), која је истовремено транзитна саобраћајница, односно државни пут ПА-129. Попречну осовину у правцу југ - север представља Школска улица и у њеном продужетку Железничка улица која наставља према прузи и железничкој станици. У пресеку осовина ове две улице је центар насеља са четвороделним сквером окруженим верским и другим јавним садржајима.

Узимајући у обзир постојећи број становника и укупну површину коју заузима постојећа и започета стамбена изградња, долази се до постојеће густине насељености која износи 27 ст/ха. У оквиру становања јављају се и пословни објекти, тако да се појединачни ванстамбени садржаји налазе у окружењу центра и разасути по целом насељу, с тим што је највећи број концентрисан у Војвођанској улици.

Јавне службе у Будисави заузимају просторе у центру: основна школа, предшколска установа, здравствена станица, месна заједница и месна канцеларија, дом културе (сала за скупове) и пошта, те комплекс са објектима за спорт и физичку културу. Изван центра су библиотека и ватрогасна станица.

Међу комуналним делатностима, издваја се пијаца у центру, а по ободу насеља смештена су гробља за четири вероисповести и мерно-регулациона станица за гас.

Подручје бивше циглане је деградирано и денivelисано у односу на околни терен (источно од насеља). Пословни садржаји налазе се у већој мери по ободу грађевинског подручја, изузев кланице у Партизанској улици и појединачних објеката "мале привреде" разасутих по подручју. Правац ширења насеља према северу, дуж Железничке улице, обележава развој привреде различитог профила (примарни и секундарни сектор, "мала привреда").

Западно од мелиорационог канала, налази се некадашња живинарска фарма, простор намењен за откупну станицу са складиштима (подни и силосни објекти), те слатинасто земљиште раније планирано за вашариште, а које је сада дивља депонија шута и отпада. То земљиште се граничи са у атару изграђеним рибњаком за привредни риболов, а још северније од њега налази се рибњак за спортско-рекреативну делатност.

2.0. ОБУХВАТ ПЛАНА И ГРАНИЦЕ ГРАЂЕВИНСКИХ ПОДРУЧЈА

2.1. Опис границе плана

План обухвата простор од 322,76 ha у КО Будисава, унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе одређена је међна белега број 17 на тромеђи парцела бр. 5, 6 и 2900/1 (канал). Идући ка истоку, граница прати северну границу парцела бр. 2900/1 (канал), 7/1 (атарски пут), 35, 36 и 70/1 (атарски пут). Из ове тачке граница се ломи ка северу па поново ка истоку по граници парцеле број 93 до тромеђе парцела бр. 93, 91/1 и 91/2. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 91/1 и 90/1 до тромеђе парцела бр. 90/1, 90/2 и 89. У овој тачки граница се ломи ка истоку прати северну границу парцела бр. 90/1, 184/1 (атарски пут) и 159/1 до тромеђе парцела бр. 159/1, 160/2 и 160/1. Од ове тачке граница се ломи ка северу и прати западну границу парцела бр. 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 166, 171/1, 173/1, 175/2, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1, 180/1 до тромеђе парцела бр. 180/1, 181 и 2901/1 (пруга). Из ове тромеђе у правцу северозапада граница се поклапа са јужном границом парцеле број 2901/1 (пруга) до границе парцела бр. 2901/1 (пруга) и 2901/2 (пруга) коју прати у правцу севера до тромеђе парцела бр. 2901/1, 2901/2 и 188. Даље граница скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 188 и 192/1 (атарски пут). Идући даље у правцу југа граница се поклапа са источном границом парцеле број 192/1 (атарски пут) до северне регулације железничке пруге Нови Сад – Орловат (парцеле број 2901/1) и у правцу југоистока граница се поклапа са регулацијом пруге преко међних белега бр. 8 и 9, па пресеца пругу до њене јужне регулације, до међне белеге број 10 и прати јужну регулацију пруге до границе КО Будисава и КО Ковиљ. Идући у правцу југа граница се поклапа са границом КО Будисава и КО Ковиљ до пресека са границом парцела бр. 1098 и 1100, затим скреће ка југозападу по граници парцела бр. 1098 и 1100 до источне границе број парцеле 1102 (атарски пут) и скреће ка југоистоку до међне белеге број 12. Од међне белеге број 12 граница се ломи ка југозападу по граници парцела бр. 2788 и 3667 до међне белеге број 13, а затим у правцу запада граница се поклапа са северном границом парцеле бр. 3667 (атарски пут) до границе КО Будисава и КО Каћ. Пратећи границу КО Будисава и КО Каћ граница скреће ка северозападу до западне границе парцеле број 2900/1 (канал) и даље се поклапа са том границом до парцеле број 3660 (пут Нови Сад – Перлез) и у правцу запада прати јужну границу парцеле број 3660 до границе КО Будисава и КО Каћ, коју прати до међне белеге 8КБ. Даље граница у правцу севера прати источну границу парцеле број 3322 до тромеђе парцела бр. 3322, 3327 и 3686 (атарски пут), затим у правцу истока прати јужну границу парцеле број 3686 (атарски пут) до тромеђе парцела бр. 3686, 3326 и 3666 (атарски пут). Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3666 (атарски пут) и у правцу северозапада прати источну границу парцеле бр. 3666 (атарски пут) до међне белеге број 18, затим у правцу истока прати северну границу парцеле број 3323 и долази до међне белеге број 17 која је одређена за почетну тачку описа границе.

2.2. Опис границе грађевинског подручја насељеног места

Грађевинско подручје насељеног места Будисава од 303,84 ha налази се унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе одређена је тачка на тромеђи парцела бр. 2900/1 (канал), 7/1 (атарски пут) и 35. Идући ка истоку граница прати северну границу парцела бр. 7/1 (атарски пут), 35, 36 и 70/1 (атарски пут). Из ове тачке граница се ломи ка северу па поново ка истоку по граници парцеле број 93 до тромеђе парцела бр. 93, 91/1 и 91/2. Од ове тачке граница скреће ка северу, прати западну границу парцела бр. 91/1 и 90/1 до тромеђе парцела бр. 90/1, 90/2 и 89. У овој тачки граница се ломи ка истоку, прати северну границу парцела бр. 90/1, 184/1 (атарски пут) и 159/1 до тромеђе парцела бр. 159/1, 160/2 и 160/1. Од ове тачке граница се ломи ка северу и прати западну границу парцела бр. 160/1, 161/1, 162/1, 163/1, 166, 171/1, 173/1, 175/2, 176/1, 177/1, 178/1, 179/1 и 180/1 до тромеђе парцела бр. 180/1, 181 и 2901/1 (пруга). Из ове тромеђе у правцу северозапада граница се поклапа са јужном границом парцеле број 2901/1 (пруга) до границе парцела бр. 2901/1 (пруга) и 2901/2 (пруга) коју прати у правцу севера до тромеђе парцела бр. 2901/1, 2901/2 и 188. Даље граница скреће ка истоку, прати северну границу парцела бр. 188 и 192/1 (атарски пут). Идући даље у правцу југа граница се поклапа са источном границом парцеле број 192/1 (атарски пут) до северне регулације железничке пруге Нови Сад – Орловат (парцеле број 2901/1) и у правцу југоистока граница се поклапа са регулацијом пруге преко међних белега бр. 8 и 9, па пресеца пругу до њене јужне регулације, до међне белеге број 10 и прати јужну регулацију пруге до границе КО Будисава и КО Ковиљ. Идући у правцу југа граница се поклапа са границом КО Будисава и КО Ковиљ до пресека са границом парцела бр. 1098 и 1100, затим скреће ка југозападу по граници парцела бр. 1098 и 1100 до источне границе парцеле број 1102 (атарски пут) и скреће ка југоистоку до међне белеге број 12. Од међне белеге број 12 граница се ломи ка југозападу по граници парцела бр. 2788 и 3667 до међне белеге број 13, а затим у правцу запада граница се поклапа са северном границом парцеле бр. 3667 (атарски пут) до границе КО Будисава и КО Каћ. Пратећи границу КО Будисава и КО Каћ граница скреће ка северозападу до источне границе парцеле број 2900/1 (канал). Даље граница скреће ка северу, прати источну границу парцеле број 2900/1 (канал) и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе.

2.3. Опис границе грађевинског земљишта у атару

Грађевинско земљиште у атару од 15,75 ha, северозападно од насељеног места, намењено за примарне, секундарне и терцијарне делатности и парк-шуму са ловачким домом и фазанеријом, налази се унутар описане границе.

За почетну тачку описа границе одређена је тачка на тромеђи парцела бр. 2900/1 (канал), 3660 (државни пут ПА-129) и 3693 (атарски пут), и у правцу запада прати северну границу парцеле број 3660 до границе КО Будисава и КО Каћ, коју прати до међне белеге 8КБ. Даље граница у правцу севера прати источну границу парцеле број 3322 до тромеђе парцела бр. 3322, 3327 и 3686 (атарски пут), затим у правцу истока прати јужну границу парцеле број 3686 (атарски пут) до тромеђе парцела бр. 3686, 3326

и 3666 (атарски пут). Од ове тачке граница пресеца парцелу број 3666 (атарски пут) и у правцу северозапада прати источну границу парцеле број 3666 (атарски пут) до међне белеге број 18, затим у правцу истока прати северну границу парцеле број 3323 и долази до међне белеге број 17. Од ове тачке граница скреће ка југу, прати западну границу парцеле број 2900/1 (канал) и долази до тачке која је одређена за почетну тачку описа границе.

3.0. ДОКУМЕНТАЦИЈА ОД ЗНАЧАЈА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Развој Будисаве, уређење и изградња насељеног места и атара усмеравани су досадашњом планском документацијом. У документацију, која је од значаја за израду плана спадају: Просторни план Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", број 88/10), Регионални просторни план Аутономне покрајине Војводине ("Службени лист АП Војводине", број 22/11), Просторни план Града Новог Сада (Службени лист града Новог Сада број 11/12), План генералне регулације насеља Будисава ("Службени лист града Новог Сада", бр. 2/99, 17/03 и 49/05), као и услови достављени од надлежних институција. У правну регулативу од значаја за израду плана спадају сви важећи закони, правилници и други прописи који се односе на области пољопривреде, шумарства, водопривреде, саобраћаја, енергетике, туризма, заштите животне средине, здравства, образовања, спорта и др.

Уз Ковиљ и Каћ, Будисава припада источној групи насеља Града Новог Сада. Просторним планом Града Новог Сада утврђене су основне смернице за развој и обавеза даље разраде простора планом генералне регулације за грађевинско подручје насељеног места и, западно од њега, за грађевинска земљишта у атару на којима већ постоје или ће се реализовати различити привредни садржаји. У насељеном месту Будисава, обавезно је обезбедити јавне службе нивоа основних услуга. То су делатности које опслужују функцију становања: предшколско васпитање и образовање, основно образовање, примарна здравствена заштита – амбуланте, односно здравствене станице и апотеке, спортски објекти и терени, центри из области социјалне заштите, као и библиотека и мултифункционални простор намењен култури.

4.0. ПРОЈЕКЦИЈА СТАНОВНИШТВА И ПРИВРЕДНОГ РАЗВОЈА

4.1. Демографски развој

Будисава је настала 1884. године насељавањем мађарских и немачких породица и спада у новија приградска насеља. Етничка структура се променила после Другог светског рата, јер је немачко становништво напустило Будисаву, а број становника се повећао колонизацијом после рата.

По броју становника Будисава спада у ред мањих приградских насеља Новог Сада. Према пописима, број становника се повећавао, али се број чланова у домаћинству смањивао. Од 1961. године настаје тренд опадања природног прираштаја који је први пут постао негативан у периоду 2002-2007. године. Пораст броја становника у периоду 1991-2002. године може се приписати механичком кретању

становника (имиграцијама). Пројекција становништва се врши на основу одређених претпоставки:

- одсуство катастрофа као што су рат, епидемије, природне непогоде;
- полна структура живорођених претпоставља да ће на 105 живорођених дечака бити рођено 100 живорођених девојчица;
- морталитет, тј. очекивано трајање живота ће се константо повећавати;
- миграције становништва ће се смањити.

Табела 1: Пројекција броја становника у Будисави

Насеље	Попис 2002.	Стање 2009.	Претпостављени фертилитет	Пројекције					
				2014.	2019.	2024.	2029.	2034.	2059.
Будисава	3825	3633	Опадајући	3.971	3.901	3.797	3.656	3.456	2.491
			Константан	3.974	3.913	3.822	3.699	3.551	2.732
			Растући	3.978	3.928	3.853	3.751	3.629	3.056

Табела 2: Старосни контингенти становништва

Узраст година	Попис 2002.	Стање 2009.	Пројекције					
			2014	2019	2024	2029	2034	2059
1-3	122	106	107	99	94	88	83	62
4-6	141	103	108	104	98	92	85	65
7-14	375	350	290	290	282	263	247	185
15-18	187	195	188	145	144	144	133	100
19 (студенти)	49	47	50	41	36	38	34	26
65 и више	445	570	658	748	788	787	812	770
80 и више	61	94	104	118	133	161	185	216

Пројекција становништва указује на тренд депопулације. Старосна структура указује да је становништво било испод просека старости Новог Сада. Тај однос се променио у периоду после 2002. године тако да је 2009. године просечна старост била мања него просечна старосна структура целог Новог Сада. Попис из 2011. године показује даљи тренд старења становништва Будисаве од 40,6 на 41 годину, што је више него у урбаном делу Новог Сада.

Образовна структура је неповољна, јер Будисава има већи проценат неписмених (2,8%) у односу на подручје Града Новог Сада (1,4%). Број неписмених лица старости преко 15 година у Будисави, неповољан је и по полној структури (4,9% женског пола) у односу на просек Града Новог Сада (2,2% женског пола). Школска спрема становника Будисаве указује да постоје велика одступања у односу на просек Новог Сада у погледу малог процента високе стручне спреме (1,8% у Будисави, а 12,5% у Граду Новом Саду) и великог процента основне стручне спреме (28,5% у Будисави, а 18,5% у Граду Новом Саду).

4.2. Привредни развој

На привредни развој Будисаве пресудно утиче Нови Сад који подстицајно делује на развој делатности у насељима у окружењу, односно на развој малих и средњих предузећа. Иако део запослених становника ради ван насеља, а највећи део усмерен је на Нови Сад, велики потенцијал радно способног становништва није у довољној мери искоришћен. Према подацима Националне службе за запошљавање, радни контингент од 2.481 лица чине 1.320 запослених и 405 незапослених лица. Привредни развој Будисаве засниваће се на активирању постојећих потенцијала насеља, пре свега квалитетног пољопривредног земљишта, изграђених привредних капацитета и расположиве радне снаге.

Бржи развој примарног сектора биће оствариван изменом структуре пољопривредне производње и њеним прилагођавањем захтевима тржишта, чиме ће се остварити ефикаснија валоризација изузетно квалитетних ресурса. Концептом просторног развоја стварају се просторно-плански услови за очување и побољшање услова за ратарску и повртарску производњу. Обезбеђују се просторни услови за откуп, складиштење, продају, прераду и транспорт пољопривредних производа.

Простор за радне активности је погодан као вишенамени простор: за индустријске погоне, грађевинарство, производно занатство и складишне капацитете. Очекује се да ће се у Будисави лоцирати углавном мањи погони који се лакше прилагођавају променама које прате индустријску производњу.

Очекује се веће учешће терцијарног сектора у привредном развоју Будисаве, посебно у областима услужног занатства, трговине и угоститељства, у којима би требало да дође до повећања дохотка и броја запослених. У оквиру услужног занатства требало би стварати услове за развој традиционалних и дефицитарних заната, као и сервиса и радњи у функцији лова и риболова, одржавања аутомобила, пољопривредних машина и апарата у домаћинству. Услужно занатство ће бити лоцирано у оквиру породичних објеката, односно на парцели са породичним становањем, те на површинама намењеним производном занатству које је компатибилно са становањем.

Трендови који у последњих неколико година обликују туристичко тржиште су допринели томе да готово свака дестинација може да постане туристички атрактивна. Просторни план Града Новог Сада шансу за развој Будисаве види у даљем развоју пољопривреде (производња органске хране) и са њом повезаног вида туризма обогаћеног вожњом бицикала (зелене стазе које би повезале Будисаву са Ђурђевом, Каћом, Ковиљем, Ковиљско-петроварадинским ритом и обалом Дунава), јахањем, вожњом фијакером, стрељаштвом и ловом. Неке од ових активности су већ реализоване (рибњак за спортско-рекреативне активности), а неке тек треба предложити (рехабилитациони или здравствени туризам), с обзиром на периферни положај насеља у градској агломерацији, недостатак атрактивног природног окружења и могућност (непотврђену) коришћења термалних вода, уз знатне површине деградираног земљишта некадашњих позајмишта земље.

5.0. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

У обухвату плана (322,76 ha) су две просторне целине: грађевинско подручје насељеног места (303,84 ha) и грађевинско земљиште у атару (15,75 ha). Преостале делове подручја који су у обухвату плана чине саобраћајне и хидротехничке површине у атару, односно државни пут ПА-129 (0,93 ha) и мелиорациони канал (2,22 ha).

Источно од мелиорационог канала, у грађевинском подручју насељеног места препознају се три урбанистичке целине: центар насеља, северни део насеља (северно од државног пута ПА-129 и центра) и јужни део насеља (јужно од државног пута ПА-129 и центра).

Западно од мелиорационог канала, у грађевинском земљишту у атару препознају се две урбанистичке целине: простор намењен за примарне, секундарне и терцијарне делатности (дуж северне стране државног пута ПА-129) и простор намењен за парк-шуму са ловачким домом и фазанеријом (северно од постојећег атарског пута).

6.0. КОНЦЕПТ ПРОСТОРНОГ УРЕЂЕЊА СА ПЛАНИРАНОМ НАМЕНОМ ЗЕМЉИШТА И БИЛАНСИМА

На графичком приказу "План намене површина" у размери 1:5000, дата је планирана намена површина у нумерисаним блоковима (бр. 1-46) грађевинског подручја насељеног места и у два блока грађевинског земљишта у атару. Блокови су дефинисани регулацијама саобраћајница. Дате су како претежне намене (становање, центар, пословање, јавне службе и др), тако и детаљне намене за зоне где је овај план основ за спровођење.

Табела 4: Биланс планираних намена земљишта у обухвату плана

НАМЕНА	Површина (ha)	Процент (%)
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА БУДИСАВА	303,84	94
- становање	163,34	
- центар	2,73	
- пословање	32,82	
- образовање и друге јавне службе	3,39	
- спорт, рекреација и зеленило	46,36	
- комуналне површине	6,92	
- саобраћајне површине	48,28	
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У АТАРУ	15,75	5
- примарне, секундарне и терцијарне делатности	9,15	
- парк-шума са ловачким домом и фазанеријом	5,77	
- саобраћајне површине	0,83	
ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	3,17	1
- државни пут	0,95	
- мелиорациони канал	2,22	
УКУПНО У ОБУХВАТУ ПЛАНА	322,76	100

6.1. Грађевинско земљиште у атару

Ради коришћења повољног положаја на улазном правцу из Новог Сада и Каћа, обезбеђују се услови за развој привреде коју је пожељно удаљити од насељеног места.

Урбанистичка целина - блок са приступом са режијске саобраћајнице дуж државног пута ПА-129, планира се за примарне, секундарне и терцијарне делатности, а обухвата површине некадашње живинарске фарме, неизграђеног пољопривредног земљишта и садашње откупне станице.

Урбанистичка целина - блок са приступом из грађевинског подручја насељеног места, па преко мелиорационог канала и садашњег атарског пута, планира се за паркуму са ловачким домом и фазанеријом; ту је могућа и изградња енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе.

6.2. Грађевинско подручје насељеног места

Развој Будисаве усмерава се у правцу задовољења потреба за 4.000 становника, тако што се условима заштите и мањим густинама изградње обезбеђује пожељни квалитет животне средине у насељеном месту на периферији Града Новог Сада. Правилима уређења и грађења планира се задовољење виших стандарда од постојећих на површинама намењеним за становање, рад, јавне службе, саобраћај, комунално и инфраструктурно опремање.

Насељени делови простора у северном и јужном делу насеља претежно се намењују породичном становању. У јужном делу насеља планирају се нови простори намењени породичном становању, спорту, рекреацији и зеленилу, а у северном делу нови простори намењени за пословање.

У оквиру породичног становања могуће је и учешће пословања у одређеној мери, а које неће угрозити околно становање, док је у оквиру пословања могућа комбинација са становањем.

Намена производно занатство и услуге са становањем, усмерава се на површине у правцу даљег ширења места према истоку, а местимично и на површине између постојећег становања и будућих пословних комплекса на северу.

На периферним деловима насељеног места, на улазу из правца Каћа планира се даљи развој терцијарног сектора привреде, а у окружењу железничке пруге усмерава се развој секундарног и терцијарног сектора привреде.

У центру се задржавају намене простора које су главна обележја места - озелењени четвороделни сквер са јавним споменицима, верски објекти и комплекси, али и друге функције које прате становање, као што су образовне и друге јавне службе - основна школа, предшколска установа, здравствена установа, разноврсне јавне службе (дом културе, месна заједница и месна канцеларија, пијаца, пошта), те спортско-рекреациони центар. Задржавају се постојеће јавне службе и делимично се планира проширење њихових комплекса како би се обезбедили повољнији услови за развој и функционисање. Такође, задржавају се поједине постојеће стамбене парцеле, као и оне које су у функцији становања са пословањем.

Табела 5: Биланс планираних намена земљишта у грађевинском подручју насељеног места Будисава

број	НАМЕНА ПОВРШИНА	ha	%
1.	Саобраћајне површине	48,28	15,89
1.1.	Државни пут (део Војвођанске улице)	7,86	
1.2.	Планирани о постојећи општински пут	3,7	
1.3.	Планиране и постојеће улице	36,72	
1.4.	Железничка станица и појас пруге	1,76	
2.	Комуналне површине	6,92	2,28
2.1.	Гробља	6,8	
2.2.	Мерно-регулациона станица за гас	0,12	
3.	Јавне службе	3,39	1,12
3.1.	Предшколска установа	0,74	
3.2.	Основна школа	1	
3.3.	Разноврсне јавне службе	1,29	
3.4.	Здравствена установа	0,2	
3.5.	Ватрогасна станица	0,16	
4.	Спорт, рекреација и зеленило	8,89	2,93
4.2.	Спортско-рекреациони центар	1,32	
4.3.	Парк	2,4	
4.4.	Озелењени скверови	3,64	
4.5.	Заштитно зеленило	1,53	
УКУПНО ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ		67,48	22,22
5.	Становање	163,34	53,75
6.	Центар	2,73	0,90
6.1.	Становање и пословање	1,37	
6.2.	Верски комплекси	1,04	
6.3.	Верски објекти	0,32	
7.	Пословање	32,82	10,80
7.1.	Производно занатство и услуге	7,30	
7.2.	Секундарне и терцијарне делатности	23,86	
7.3.	Терцијарне делатности	1,66	
8.	Спорт, рекреација и зеленило	37,47	12,33
8.1.	Туризам, спорт и рекреација	19,56	
8.2.	Заштитни зелени појас	17,91	
УКУПНО ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ		236,36	77,78
ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ БУДИСАВА		303,84	100

7.0. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ И НИВЕЛАЦИЈЕ

Планом су површине јавне намене разграничене од осталог грађевинског земљишта у планираним грађевинским подручјима, изузев на деловима за које је потребно доношење планова детаљне регулације. Од целих и делова постојећих парцела образоваће се парцеле за површине јавне намене, према графичком приказу "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом површина јавне намене" у Р 1:2500. Планиране регулационе линије дате су у односу на осовине саобраћајница или у односу на постојеће границе парцела. Осовине саобраћајница дефинисане су координатама осовинских тачака које су дате на графичким приказима.

Подручје обухваћено планом налази се на надморској висини од 78.60 (уз канал) до 82.20 m н.в. Уздужни падови саобраћајница су испод 1,0%, а најчешће око 0,25%. На изграђеном делу насеља терен је уређен у висинском погледу, тако да нивелете заштитних тротоара нових објеката треба ускладити са нивелетом саобраћајнице.

Планом нивелације дати су следећи елементи:

- кота прелома нивелете осовине коловоза, интерполоване коте и нагиб нивелете.

7.1. Јавне површине изван грађевинског подручја насељеног места

У обухвату плана, а изван грађевинских подручја, налазе се следеће јавне површине:

- мелиорациони канал (катастарска парцела број 2900);
- државни пут ПА-129 (катастарска парцела број 3660).

На грађевинском земљишту у атару планирају се јавне површине намењене за саобраћајнице, и то:

- режијска саобраћајница дуж државног пута ПА-129;
- постојећи атарски путеви (катастарске парцеле бр. 3693 и 3666).

7.2. Јавне површине у грађевинском подручју насељеног места

За јавне намене у грађевинском подручју насељеног места планирају се површине за јавне службе, зеленило, парк, комуналне површине и саобраћајнице.

Јавне службе:

- предшколска установа;
- основна школа;
- разноврсне јавне службе (дом културе, месна заједница и месна канцеларија са пијацом, пошта и библиотека);
- здравствена станица;
- ватрогасна станица;
- спортско-рекреациони центар.

Зеленило:

- парк;
- озелењени скверови (са дечијим игралиштима);
- заштитно зеленило (површине у окружењу гробаља).

Комуналне површине:

- гробље;
- мерно-регулациона станица за гас;
- трансформаторске станице.

Саобраћај:

- железничка станица и појас железничке пруге;
- саобраћајнице.

8. КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ИНФРАСТРУКТУРЕ

8.1. Саобраћајна инфраструктура

Будисава се налази на 15 km од Новог Сада, 2 km од Каћа и 3,5 km од аутопута (државни пут IА реда **A1**) (E-75), а карактерише је друмски и железнички саобраћај, чији се развој планира у наредном временском периоду.

Будисава својим положајем, у односу на наведене видове саобраћаја, пружа веома повољне услове за њихов развој, а истовремено то захтева и проналажење адекватних решења којима ће функција саобраћаја бити усаглашена са свим осталим функцијама насеља и његовим планираним просторним развојем.

Друмски саобраћај

Путна мрежа насељеног места Будисава дели се на две групе:

- на примарну мрежу са основном функцијом обезбеђења саобраћајног повезивања и то за више врста возила; најважније одлике ове саобраћајне мреже су обезбеђивање што већег капацитета и брзине кретања возила уз велики комфор и што мањи број конфликтних тачака;
- секундарну (локалну) путну мрежу чини сплет улица које служе за приступ до одређених циљева; за овај ниво мреже карактеристично је да класични саобраћајни параметри, као што су проток и брзина нису примарни.

Постојећу примарну саобраћајну мрежу чине: државни пут IIА-129, општински пут за Ковиљ и главне саобраћајнице - улице Железничка и Школска.

Секундарну путну мрежу насељеног места Будисава чине сабирне и приступне улице које врше дистрибуцију циљног и изворног саобраћаја у оквиру компактних урбанистичких целина.

Планирано решење саобраћајне мреже заснива се на постојећој саобраћајној мрежи, потреби решавања кључних проблема које је проузроковао саобраћај у постојећем стању (интензиван транзитни и теретни саобраћај кроз насеље), развоју саобраћајне мреже планиране Просторним планом Града Новог Сада, као и просторним могућностима и ограничењима развоја уличне мреже и развојем других функција насеља.

Поред постојећих саобраћајних веза, планира се повезивање Будисаве са суседним насељима изградњом општинског пута који ће у правцу севера повезати Будисаву са Ђурђевом (општином Тител), а у правцу југа са Новим Садом и Ковиљом. Улице Школска и Железничка представљаће деоницу овог путног правца.

Планиране сабирне саобраћајнице дефинисане су у складу са просторним могућностима и потребама функционисања; прилагођене су функцијама и садржајима планираних намена уз њих и повезане су са постојећим атарским путевима.

Приликом израде планова детаљне регулације, препоручују се следеће минималне ширине регулација улица:

- попречног профила од 20 m за општинске путеве;
- попречног профила од 15 m за главну саобраћајницу;
- попречног профила од 10 m за сабирну улицу;
- попречног профила од 8 m за приступне улице.

Бициклистички саобраћај

Афирмација бициклистичког саобраћаја треба да буде на што вишем нивоу, како би се овај вид превоза што боље популаризовао и усмерио на повезивање Будисаве са насељеним местима у окружењу. Изградња бициклистичких стаза предлаже се у оквиру попречних профила државног пута и општинских путева. У оквиру профила улица, планирају се бициклистичке стазе на важнијим саобраћајницама, и то у улицама Војвођанској, Школској и Железничкој.

Посебан акценат треба дати развоју бициклистичког туризма. То су међународни пројекти који се заснивају на изградњи тзв. "зелених путева" - трасама "туристичких" бициклистичких стаза по постојећим насипима, атарским и шумским путевима. Оваква бициклистичка стаза планирана је по атарском путу југозападно од подручја обухваћеног планом.

Железнички саобраћај

Једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга Нови Сад - Распутница Сајлово - Римски Шанчеви - Орловат стајалиште, планира се за јавни путнички и теретни железнички саобраћај. На основу развојних планова ЈП "Железнице Србије" а.д. као и према Просторном плану Републике Србије ("Службени гласник РС", број 88/10) планира се ревитализација и модернизација (респективно електрификација) те пруге. Поред постојећих индустријских колосека, планира се могућност изградње нових, у складу са развојем и потребама индустрије. На железничкој станици Будисава (на km 25+217) планира се изградња потребних садржаја у функцији модернизације и ефикаснијег рада овог вида превоза.

Јавни саобраћај

Развој јавног превоза путника неопходан је у што већем обиму, што се може постићи повећањем комфора и нивоа услуге, односно подизањем квалитета услуга превоза. Неопходне су активности које би јавни превоз што више популаризовале, те би тиме овај вид транспорта постао конкуренција аутомобилу. Предлаже се увођење шинског превоза уз укључивање Новосадског железничког чвора и активирање постојеће железничке пруге, чиме би се омогућио превоз путника шинским возилима и искористиле предности у односу на аутобуски превоз (већи капацитет, еколошки чистији, приоритет у саобраћају...). У оквиру саобраћајница могућа је изградња аутобуских ниша (стајалишта).

Станице за снабдевање горивом

Станице за снабдевање горивом могу бити изграђене са ужим или ширим садржајем, а њихове локације треба да задовоље све услове за ову врсту садржаја.

Под ужим садржајем станице за снабдевање горивом подразумевају се следећи садржаји:

- места за истакање за све врсте горива,
- манипулативна површина,
- цистерне,
- систем цевовода,
- отвори за пуњење и преглед цистерни,
- продајни и пословни простор у функцији станице за снабдевање горивом и надстрешница.

Под ширим садржајем станице за снабдевање подразумева се ужи садржај станице за снабдевање горивом, уз додатак следећих садржаја:

- перионице,
- сервисне радионице,
- угоститељства и
- паркинга.

Приликом израде пројектне документације за станице за снабдевање горивом, потребно је поштовати Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11).

8.2. Водна инфраструктура

Постојеће функционално стање водоводне мреже у Будисави задовољава потребе снабдевања водом, осим у време повећане потрошње што је карактеристично за летње месеце, када се јављају поремећаји у снабдевању услед пада притиска у мрежи.

Одвођење отпадних вода решава се локално преко септичких јама на парцелама корисника. Атмосферске воде се одводе преко отворених уличних канала, са уливањем или гравитационом оријентацијом према отвореним мелиорационом каналима, у чијем окружењу су подручја угрожена високим подземним водама.

Снабдевање водом

Снабдевање водом биће решено преко постојеће и планиране водоводне мреже у оквиру водоводног система Града Новог Сада. Планира се изградња секундарне водоводне мреже профила Ø 100 mm у планираним и постојећим улицама у којима до сада није реализована. Омогућава се реконструкција или замена постојећих примарних и секундарних деоница водовода, као и делимично измештање исте, а према предвиђеном распореду инсталација у профилу улица. Планирана водоводна мрежа задовољиће потребе за водом корисника простора.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Одвођење отпадних и атмосферских вода биће решено преко сепаратне канализационе мреже.

Планира се изградња секундарне канализационе мреже отпадних вода профила Ø 200 и Ø 250 mm у планираним и постојећим улицама у којима до сада није реализована. Планира се изградња канализационих црпних станица, које ће заједно са постојећим, повезати сливна подручја канализације у једну целину. Црпне станице се планирају као објекти шахтног типа који ће се реализовати у оквиру регулације улице.

Укупно прихваћене отпадне воде оријентисаће се према насељу Каћ, односно, према канализационом систему Новог Сада. До реализације планиране канализације, одвођење отпадних вода биће омогућено преко водонепропусних септичких јама на парцели корисника. Минимална удаљеност водонепропусних септичких јама од суседних парцела је 3 m.

Атмосферске воде ће се преко постојеће и планиране отворене уличне каналске мреже одводити према мелиорационим каналима који функционишу у оквиру мелиорационог слива "Дунавац". Крајњи реципијент атмосферских вода је Дунав. Постојећу и планирану отворену уличну каналску мрежу могуће је делом или у потпуности зацевити, а у складу са просторним и хидрауличким условима.

Отворене канале у склопу мелиорационог слива "Дунавац" могуће је делимично или у потпуности зацевити, уколико се условима ЈВП "Воде Војводине" из Новог Сада то потврди. У циљу заштите, ревизије и одржавања отворене мелиорационе каналске мреже, дефинише се обострани заштитни појас ширине 7 m у грађевинским подручјима, а мерено од постојеће ивице канала. Квалитет атмосферских вода оријентисаних према отвореној каналској мрежи мора бити минимално на нивоу II категорије водотока.

Подземне воде

Меродавни нивои подземних вода су

- максималан ниво подземне воде је од 75,80 до 77,60 m н.в.;
- минималан ниво подземне воде је од 73,50 до 75,40 m н.в.

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

8.3. Енергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом Будисаве врши се из јединственог електроенергетског система, а снабдевање топлотном енергијом из гасификационог система. Снабдевање је поуздано и квалитетно у постојећим условима.

Снабдевање електричном енергијом

Ово подручје ће се снабдевати електричном енергијом из јединственог електроенергетског система. Основни објекат за снабдевање електричном енергијом биће трансформаторске станице (ТС) 110/20 kV „Римски шанчеви“ и (ТС) 110/20 kV „Нови Сад 9“ од којих полазе два далеководи 20 kV до насеља. Ови далеководи ће напајати постојеће и планиране дистрибутивне трансформаторске станице 20/0.4 kV од којих ће полазити мрежа јавног осветљења и дистрибутивна 0.4 kV мрежа до потрошача, чиме ће бити омогућено квалитетно снабдевање електричном енергијом свих садржаја на подручју.

У наредном периоду планира се изградња још једног далековода 20 kV према насељу Шајкаш. До нових објеката потребно је изградити прикључке од постојеће или нове мреже, као и потребан број трансформаторских станица 20/0.4 kV. Осим планираних ТС које су приказане у графичком приказу „План енергетске инфраструктуре“, нове ТС се могу градити као стубне или као слободностојећи објекти на парцелама свих намена, у складу са важећом законском и техничком регулативом. Нове ТС се могу градити и у оквиру објеката, у приземљу. За пословно-производне садржаје према потреби ће се градити сопствене ТС на парцелама инвеститора. Свим трансформаторским станицама потребно је обезбедити колски прилаз ширине минимално 3m и висине минимално 3,5 m, у случају постојања пасажа, ради обезбеђења интервенције у случају ремонта и хаварије. Планирана електроенергетска мрежа 20 kV и дистрибутивна мрежа се може градити и надземно и подземно. На просторима планиране изградње потребно је изградити инсталацију јавног осветљења. У попречним профилима свих саобраћајница планирани су независни коридори за пролаз електроенергетских каблова.

Снабдевање топлотном енергијом

Подручје Будисаве ће се снабдевати топлотном енергијом из гасификационог система, локалних топлотних извора и обновљивих извора енергије. Основни објекат снабдевање гасом биће главна мерно–регулациона станица (ГМРС) „Будисава“ која се гасом снабдева са огранка гасовода високог притиска RG 04-04 Госпођинци-Нови Сад. Од мерно-регулационе станице (МРС) која је изграђена уз ГМРС, полази дистрибутивна гасоводна мрежа до потрошача.

Да би се ово подручје комплетно снабдело топлотном енергијом потребно је од постојеће мреже изградити дистрибутивну мрежу и прикључке до нових објеката. Нове МРС се могу градити и на парцелама намењеним пословању, спорту, рекреацији, туризму, образовању и другим јавним службама у случају потреба за већим капацитетима.

Потрошачи који не буду имали могућност прикључења у гасификациони систем могу се снабдевати топлотном енергијом из локалних топлотних извора (пећи на дрвну биомасу и угаљ) и коришћењем обновљивих извора енергије.

Обновљиви извори енергије

На овом подручју постоји могућност коришћења обновљивих извора енергије.

За искоришћење соларне енергије, осим пасивних система, могу се постављати фотонапонски модули и топлотни колектори као кровни или фасадни елементи. Применом топлотних колектора могу се постићи значајне уштеде код употребе топле потрошне воде и приликом загревања унутрашњих просторија у објектима.

Примена гео-сонди, површинских колектора и енергетских стубова, као и коришћење подземних вода које су целе године на температурама изнад 10°C погодно је за загревање објеката и за припрему топле потрошне воде, посебно у објектима породичног становања и пословним објектима. Оптимизацијом параметара топлотних пумпи које ће преносити енергент од извора до циљног простора постиже се максимални коефицијент корисног дејства у току целог периода употребе.

Енергија дрвне и биљне биомасе се може искористити као енергент у локалним топлотним изворима. Такође, подручје намењено заштитном зеленилу може се искористити за садњу тзв. енергетског биља које ће се користити у енергетске сврхе (врба, багрем, топола, трска, сирак, пауловнија, *miscanthus giganteum* итд.).

Производња електричне, односно топлотне енергије за сопствене потребе коришћењем обновљивих извора енергије сматра се мером ефикасног коришћења енергије.

8.4. Електронске комуникације

У Будисави је изграђена подземна и надземна телекомуникациона мрежа. На подручју је доступан сигнал свих мобилних оператера, а постоји изграђен један антенски систем мобилне телефоније.

Планира се да се цело подручје обухваћено планом прикључи на системе електронских комуникација. Систем фиксне телефоније ће се снабдевати из примарне мреже, аутоматских телефонских централа и удаљених претплатничких степена од којих ће се изградити телекомуникациона мрежа до свих објеката на подручју. Да би се то обезбедило потребно је у регулацијама улица и до нових објеката изградити подземну мрежу цеви кроз које ће пролазити будућа инсталација електронских комуникација. У попречним профилима улица резервисани су независни коридори за електронске комуникације.

Планира се потпуна покривеност овог подручја сигналом мобилне телефоније свих надлежних оператера. На подручју је могуће постављати системе мобилне телефоније уз поштовање следећих услова:

- антенски системи и базне станице мобилне телефоније могу се постављати на кровне и горње фасадне површине објеката уз обавезну сагласност власника, односно корисника тих објеката, односно скупштине станара;
- антенски системи мобилне телефоније, као и осталих електронских комуникација, могу се постављати на антенске стубове уз обавезну сагласност власника, односно корисника парцеле; антенске стубове могуће је постављати на парцелама свих намена; базне станице постављати у подножју стуба, уз изградњу оптичког приводног кабла до базне станице;
- антенске системе постављати уз поштовање свих правилника и техничких препорука из ове области, као и препорука Светске здравствене организације;
- изглед антенског система (који је лако уочљив) ускладити са објектима у непосредном окружењу; користити транспарентне материјале за маскирање и прикривање опреме;
- уколико се у близини налазе стубови, односно локације других оператера, размотрити могућност заједничке употребе;
- обавезно је извршити периодична мерења јачине електромагнетног зрачења у близини антенског система, а посебно утицај на оближње објекте становања који се налазе на истој или сличној висини као и антенски систем;
- за постављање антенских система и базних станица мобилне телефоније и осталих електронских система обавезно је претходно позитивно мишљење надлежног органа управе.

Постојећи систем мобилне телефоније се задржава до привођења простора планираној намени уз обавезно периодично мерење јачине зрачења како је то важећим правилницима дефинисано.

9. ЗАШТИТА КУЛТУРНО-ИСТОРИЈСКИХ СПОМЕНИКА И ПРИРОДНИХ ВРЕДНОСТИ

9.1. Мере заштите градитељског наслеђа и амбијенталне целине

На простору који је обухваћен планом нема споменика културе, а у евиденцији Завода за заштиту споменика културе Града Новог Сада налазе се подаци о културним добрима за која се утврђују мере заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11 – др. закон и 99/11 – др. закон).

У поступку утврђивања за непокретно културно добро је:

- гробно место и надгробни споменик Александре Анатолијне Розеншилд фон Паулин Сердјукове на Православном гробљу у Будисави; представља један од модела надгробника који су коришћени приликом означавања места на којима су сахрањивани витезови који припадају Тевтонском реду коме су мушки чланови породице Розеншилд фон Паулин вековима припадали, па је јединствен на подручју Новог Сада и шире.

Евидентирани објекти градитељског наслеђа који уживају претходну заштиту су објекти у следећим улицама:

- Војвођанској бр. 23, 40 и 125, Вука Карацића бр. 18, 34, 118 и 122, Петефи Шандора број 132 и Цара Душана број 177.

Утврђују се следеће мере заштите за објекте који уживају претходну заштиту:

1) задржавају се у интегралном облику; дозвољена је промена намене, активно коришћење таванског и подрумског простора, као и санација и рестаурација са аутентичном архитектоницом, композицијом и пластиком, а у складу са условима и мерама техничке заштите које утврђује надлежна служба заштите;

2) девастиране објекте треба реконструисати на основу сачуваних елемената и доступних података; забрањује се замена појединих старих елемената новим израђеним од савремених материјала (ПВЦ или алуминијумска столарија), облагање сокли и фасада ломљеним каменом, фасадном и силикатном опеком и сл;

3) доградња је могућа искључиво у складу са извршеном валоризацијом и утврђеним мерама заштите.

У складу са чланом 29. Закона о културним добрима, по истеку три године од дана евидентирања, не примењују се мере техничке заштите.

Јавни споменици су:

- Споменик палим борцима НОР-а и некадашње Спомен обележје "Турул", оба у оквиру сквера у центру насеља.

Системска научна археолошка истраживања Будисаве и њеног атара до данас нису вршена, а подаци потичу са рекогносцирања терена и површинских проспекција, те случајних налаза. Регистровани локалитети се налазе на рубу или залеђу старе високе обале Дунава, на простору који је био погодан за насељавање од праисторије до данас.

Археолошки локалитети су:

- локалитет број 1, катастарске парцеле бр. 187, 188, 189, 190, 191, 192, 3227, 3228 и суседне у КО Будисава; у непосредној околини железничке станице, површински налази сведоче о насељавању овог простора у праисторији и у време позног средњег века;

- локалитет број 2, катастарске парцеле бр. 1480-1604 у КО Будисава; на улазу у место из правца Каћа, јужно од Војвођанске улице ка простору старе високе обале Дунава, прикупљени површински археолошки налази сведоче о настањивању овог простора у средњем веку; угрожени су савременом градњом;

- локалитет број 3, катастарске парцеле број 34, 33, 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7, 32/8, 32/9, 8/1 и 8/2; на простору северно од Војвођанске улице, између Каћке улице и мелиорационог канала, површински археолошки налази сведоче о настањивању овог простора у праисторији;

- локалитет број 4, Улица Војвођанска број 56; случајан налаз новца – имитација хеленистичког новца из времена млађег гвозденог доба.

Мере заштите археолошких налазишта су:

- обавезна су претходна заштитна археолошка истраживања пре изградње објеката и инфраструктуре;

- инвеститори изградње објеката и инфраструктуре обавезни су да исходују претпројектне услове и сагласности на пројектну документацију надлежне службе заштите.

Мере заштите археолошког садржаја на подручју обухваћеног планом су:

- уколико се приликом извођења земљаних радова наиђе на археолошко налазиште или предмете, инвеститор или извођач радова су дужни да одмах, без одлагања прекину радове, оставе налазе у положају у којем су нађени и обавесте надлежну службу заштите.

9.2. Мере заштите, уређења и унапређења природних добара

На основу података из фебруара 2013. године које је доставио Завод за заштиту природе Србије, на подручју обухваћеном планом нема регистрованих природних добара.

Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпоставља да има својство споменика природе), обавезно је да се о томе обавести Завод за заштиту природе Србије и да предузму све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

9.3. Мере заштите и унапређења животне средине

У складу са Законом о стратешкој процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 88/10), саставни део овог плана је Извештај о стратешкој процени утицаја плана генералне регулације насељеног места Будисава на животну средину. Заштита животне средине обухвата мере заштите ваздуха, вода,

земљишта, шумских засада, биљног и животињског света, природних и културних добара, заштиту од буке, јонизујућег зрачења, отпадних вода и опасних материја.

Заштита ваздуха и заштита од буке

Ради заштите ваздуха од загађивања, утврђују се зоне заштитног зеленила око објеката намењених радним активностима и око гробља. Слободни и неискоришћени простори планирају се за озелењавање, чиме се постиже унапређење укупних услова живота. Планира се подизање зеленог заштитног појаса и озелењавање непосредне околине производних и комерцијалних објеката (украсно зеленило, равномерна садња стабала по паркинг простору и сл.).

Утврђене су површине постојећих "дивљих депонија" отпадака на којима се предвиђа санација како би се спречило разношење отпадака и ширење непријатних мириса.

Емисије загађења из постојећих ложишта смањиваће се проширењем мреже гасификационог система и коришћењем природног гаса као енергетског извора.

Саобраћајну буку у насељеном месту треба контролисати и у зависности од измереног нивоа буке предузимати одговарајуће мере које се односе на режим коришћења саобраћајнице која пролази кроз центар.

Заштита вода

Заштита вода обухвата све активности у простору које утичу на промену квалитета воде у водоносном слоју, површинским токовима и стајаћим водама. Заштита од вода обухвата адекватну евакуацију свих врста вода, третман употребљених вода и заштиту подземних вода од загађивања.

За спречавање и смањивање загађивања подземних вода и земљишта планира се изградња канализације отпадних вода и њихово одвођење ка будућем пречистачу отпадних вода "Север IV". У периоду до изградње канализационог система, треба обезбедити правилан поступак сакупљања отпадних вода помоћу септичких јама и њихово биолошко пречишћавање, а у радним делатностима смањити продукцију вода и контролисати степен загађености отпадних вода.

Сви загађивачи који имају отпадне воде оптерећене органским и неорганским материјама, морају вршити претходно пречишћавање пре упуштања у водоток или земљиште. Потребно је пратити квалитет вода и водотока и у зависности од присуства дозвољених количина опасних и штетних материја утврђивати услове испуштања, односно коришћења вода. У отворени мелиорациони канал забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода. Условно чисте атмосферске и условно чисте технолошке воде (раскладне и сл.), чији квалитет одговара II класи вода могу се без пречишћавања испуштати у хидромелиорациони одводни канал путем уређених испуста који су осигурани од ерозије. За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (станица за снабдевање горивом и сл.) пре улива у канализациону мрежу, односно путни канал, треба предвидети одговарајући предтретман (сепаратор уља, таложник). Санитарно-фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у канализациону мрежу, а потом одвести на планирани пречистач отпадних вода, а пречишћене испуштати у одговарајући мелиорациони канал. Зависно од потреба, код загађивача

предвидети изградњу уређаја за предtretман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на уређају за пречишћавање отпадне воде, тако да се не ремети рад пречистача. Квалитет ефлуента мора задовољавати следеће услове:

- ВРК5 ср. дневни до 25 mg/l
- НРК..... до 125 mg/l
- суспендована материје до 35 mg/l
- укупан N до 15 mg/l
- укупан P до 2 mg/l.

Заштита земљишта

Спречавање се деградација земљишта која настаје одлагањем отпадака, а простори на којима су одлагани отпаци санираће се и озелењавати. Ограничавање се и прописивати услови за рад свим делатностима које својом активношћу могу изазвати негативне последице и загађивање земљишта. Потребно је успоставити систематску контролу радиоактивне контаминације животне средине и пољопривредних производа.

Комунални и анимални отпаци

Планира се затварање и санација свих постојећих "дивљих депонија". У наредном планском периоду отпаци ће се депоновати на депонији у Новом Саду.

За решавање проблема анималних отпадака и кадавера, на постојећим и планираним сточним фармама, кланицама и објектима за прераду меса неопходно је изградити сакупљачке пунктове у којима би се, у условима ниских температура, чували кадавери и остали анимални отпаци, те потом транспортовали у постојеће кафилиерије.

Приоритетне мере заштите животне средине су:

1) Обавезно је санирање и рекултивација угроженог простора од евидентираног сметлишта северно од откупне станице (парцела број 3323) који се намењује за парк-шуму са ловачким домом и фазанеријом. Такође, сви постојећи загађивачи земљишта који своје штетне материје одлажу или испуштају у земљиште морају обезбедити заштиту од штетних утицаја.

2) Треба спречавати штетне утицаје на природне ресурсе - пољопривредно земљиште, површинске и подземне воде. У свим планираним активностима забрањено је загађивање ваздуха и воде преко дозвољених граница, изазивање буке и вибрација, неконтролисано коришћење водног ресурса и неконтролисано упуштање отпадних вода у подземље или друге акумулације. Поред спречавања свих облика загађивања и деградирања природне средине, посебну пажњу треба посветити стабилности постојећих екосистема и очувању пејзажних и амбијенталних вредности.

3) Полазећи од одредаба Закона о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09), за све планиране активности у оквиру радних зона које представљају потенцијалну опасност за стање квалитета елемената животне средине, неопходно је захтевати увођење најбољих доступних технологија (ВАТ). Нове технологије омогућавају спречавање емисије загађујућих материја на извору настанка и основни акценат дају аутоматском управљању процесима уз континуално бележење процесних параметара и параметара стања опреме.

4) Приликом подизања зеленог заштитног појаса између радних и стамбених зона, односно приликом озелењавања непосредне околине производних и комерцијалних објеката, минимална заступљеност озелењених површина без паркинга у производним погонима треба да буде 25%.

5) За све објекте који су потенцијални загађивачи морају се обезбедити потребни услови и сагласности за изградњу, процена утицаја на животну средину, а техничко-технолошка решења објеката морају обезбедити задовољавајући квалитет животне средине у складу са законским обавезама.

6) Потребно је успоставити контролне пунктове за праћење аерозагађења и буке.

9.4. Мрежа зеленила

Насељено место настаје, расте и развија се заједно са околном средином; дозвољава утилитарне и друштвене функције човеку, и обезбеђује његове биолошке потребе. Сложеност садржаја насељеног места и његове различите функције налажу да се у планирању новог и реконструкцији постојећег зеленила обезбеде здравији и удобнији услови становања, рада, културно - друштвених делатности, одмора и рекреације и свих других животних потреба и активности.

Категорије зеленила

На подручју обухваћеном планом, издвајају се јавне зелене површине и остале категорије зелених површина.

У грађевинском подручју насељеног места, за јавне зелене површине одређују се парк, озелењени скверови и заштитно зеленило (површине у окружењу гробаља). Затим, у оквиру површина јавне намене, јавно зеленило чине: дрвореди као линеарно зеленило у улицама, зеленило у спортско-рекреационом центру, зеленило у оквиру комплекса јавних служби, зеленило на гробљу, као и зеленило уз мелиорационе канале и железничку пругу.

У категорији зелених површина осталих намена, планира се заштитно зеленило, и то по ободу насеља, као заштитни зелени појас. Затим, у оквиру површина осталих намена, зеленило се планира на површинама намењеним за породично становање, верске комплексе и пословање, те за туризам, спорт и рекреацију. На грађевинском земљишту у атару, планира се парк-шума са ловачким домом и фазанеријом, тако да би нови шумски засад требало да учествује у рекултивацији деградираног земљишта и у заштити насељеног места од неповољних утицаја северозападног ветра, те да ублажи последице радних процеса у суседним зонама.

Концепција озелењавања

Стање и заступљеност зеленила се унапређује колико то ограничени просторни услови дозвољавају. Због свог централног положаја у Будисави, четири сквера представљају значајно место за окупљање мештана, па се посвећује посебна пажња одржавању ових површина и планира се њихова реконструкција. Због потребе за повећањем јавних зелених површина, планира се парк у јужном делу грађевинског подручја насељеног места, који би требало да са суседним зеленим површинама

формира заштитни зелени појас од неповољног утицаја ветра из доминантног југоисточног правца.

Унапређењу јавног зеленила доприноси редовно одржавање дрвореда у постојећим улицама, а планирају се дрвореди у свим новим улицама, према садржају њихових попречних профила. Подизање новог и одржавање постојећег зеленила на гробљима, на површинама за образовање и друге јавне службе, као и у уличним профилима испред тих простора, уз повезивање уличним дрворедима, учествује у формирању мреже зеленила које обезбеђује заштиту од ветра и прекомерног осунчања, али и струјање свежег ваздуха кроз насељено место.

Мрежу јавног зеленила треба да допуњује богато зеленило стамбеног подручја, које у великом проценту заузима парцеле породичних објеката. Интервенције којима зеленило добија значај у области заштите средине огледају се у подизању зелених заштитних појаса око пословних објеката, у окружењу гробаља, као и обнављању аутохтоних и деградираних простора.

10. ЗАШТИТА ПРОСТОРА ОД ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА

Према карти сеизмичке рејонизације Србије, подручје Будисаве налази се у зони осмог степена MCS скале, па сви објекти морају бити пројектовани према прописима за овај степен угрожености. Сеизмичком микрорегионализацијом утврђен је сеизмички интензитет који се може разликовати за (+-) 1° MCS скале. Могуће последице у овој зони су оштећења на објектима од черпића, на зградама од опеке, од префабрикованих материјала и са делимичном дрвеном конструкцијом.

Према нивелети терена, подручје није директно угрожено од поплава површинским и подземним водама, па се примењују опште мере заштите планирањем одговарајуће канализационе мреже, док се од високих вода Дунава простор штити постојећим одбрамбеним линијама насипа у оквиру ширег брањеног подручја.

С обзиром да простор не представља густо изграђену средину, угроженост од пожара није изражена, иако је подручје незаштићено од ветрова јер је окружено њивама, са којих је могуће преношење ватре при сезонском паљењу стрњике. Због заштите од неповољних ветрова, планира се озелењавање површина дуж граница грађевинског подручја.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Као други заштитни објекти користе се подрумске и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара, напуштени тунели, пећине и други природни објекти.

Као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површине тла, прилагођени за склањање.

Инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи. Приликом изградње стамбених

објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може да издржи урушавање објекта. Изградња, прилагођавање комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва врши се у складу са прописима.

11. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

На подручју обухваћеном планом спроводе се правила уређења и грађења на земљишту планиране намене у посебним целинама – грађевинском земљишту у атару (одељак број 13) и грађевинском подручју насељеног места (одељак број 14), изузев на подручјима за која је обавезна израда плана детаљне регулације, који су дати на графичком приказу "Спровођење плана" у размери 1:5.000.

11.1. Подручја за која је основ за реализацију овај план, где није предвиђено доношење планова детаљне регулације

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката на грађевинским земљишту у атару (одељак број 13), и то:

- за примарне, секундарне и терцијарне делатности;
- за парк-шуму са ловачким домом и фазанеријом.

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката у грађевинском подручју насељеног места Будисава (одељак број 14), и то:

- за становање (породично);
- пословање (производно занатство и услуге са становањем, терцијарне делатности, станица за снабдевање горивом, те секундарне и терцијарне делатности);
- јавне службе (предшколска установа, библиотека, ватрогасна станица);
- спорт, рекреација и зеленило (озелењени сквер, заштитно зеленило);
- комуналне површине (гробље, мерно-регулациона станица за гас);
- саобраћајне површине (железничка станица и појас железничке пруге, друмске саобраћајнице).

11.2. Подручја за која је обавезно доношење планова детаљне регулације

На површинама на којима се овим планом прописује обавеза доношења плана детаљне регулације, прописује се забрана изградње нових објеката, и то до усвајања плана детаљне регулације. Обавеза се односи на следеће графички дефинисане површине:

- у центру насељеног места, на деловима блокова бр. 6, 7, 10 и 11 претежно намењеним за становање, центар, јавне службе, спорт, рекреацију и зеленило; израда плана детаљне регулације не условљава забрану реконструкције постојећих објеката, уређење дечијег игралишта и претварање тавана (поткровља) предшколске установе у користан простор;

- у северном делу насељеног места, на део блока број 27 намењен за становање и јавне службе, те на делове блокова бр. 25 и 26 и целе блокове бр. 29 и 30 намењене за пословање;

- у јужном делу насељеног места, на делове блокова бр. 40, 41, 42, 43 и 43а намењене за породично становање, центар и озелењени сквер, те на целим блоковима бр. 44, 45 и 46 и делу блокова бр. 38 и 39 намењеним за становање, спорт, рекреацију и зеленило.

11.3. Локације за које се обавезно израђује урбанистички пројекат

За потребе урбанистичко-архитектонског обликовања појединих површина јавне намене и урбанистичко-архитектонске разраде појединих локација, овим планом се прописује обавеза израде урбанистичких пројеката, који су услов за издавање локацијске дозволе.

У грађевинском земљишту изван насељеног места, обавеза израде урбанистичког пројекта се односи на следеће површине:

- за делатности примарног, секундарног и терцијарног сектора, и то на комплексима већим од 1 ha;

- ради изградње енергетских објеката са пратећим садржајима;

- ради уређења парк-шуме и изградње ловачког дома и фазанерије.

У грађевинском подручју насељеног места, обавеза израде урбанистичког пројекта се односи на следеће површине:

- за производно занатство и услуге са становањем, те за секундарне и терцијарне делатности, и то на свим комплексима површине 1 ha и више;

- за станице за снабдевање горивом моторних возила и станице за течни нафтни гас, ако се проширује садржај постојеће станице, ако је у регулацији улице или изван ње, на површинама намењеним за пословање.

12. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА И ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА ЗА КОЈЕ НИЈЕ ПРЕДВИЂЕНО ДОНОШЕЊЕ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ГДЕ ЈЕ ОСНОВ ОВАЈ ПЛАН

12.1. Грађевинско земљиште у атару

Утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката за планиране намене унутар грађевинског подручја у атару за коју је основ за реализацију овај план.

12.1.1. Примарне, секундарне и терцијарне делатности

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је формирање планиране режијске саобраћајнице дуж државног пута ПА-129, са чијег коловоза ће се искључиво омогућити приступ на парцеле; услов за реализацију планираних садржаја је изградња Режијске саобраћајнице; до реализације Режијске саобраћајнице, могућ је алтернативни прилаз са некатегорисаног пута северно од планираног простора, као и локално инфраструктурно опремање;

2) грађевинске парцеле треба да имају минимални фронт од 40 m и површину од 5.000 m² и више; изузетно, на тој Режијској саобраћајници минимални фронт од 20 m могу имати парцеле сложеног облика и површине 1 ha и више.

Услови за изградњу објеката су:

1) задржавају се постојећи објекти, а планира се изградња нових објеката примарног, секундарног и терцијарног сектора привреде, чије делатности не могу да загаде воду, ваздух, тло или да стварају буку, односно чији ће се неповољни утицаји на пољопривредно земљиште неутралисати унутар објеката;

2) ови локалитети се намењују изградњи погона за прераду и складиштење пољопривредних производа (кланице, млинови, силоси, мешаоне сточне хране, фабрике тестенина, кекса и сл), те складишта чисте индустрије, грађевинарства, услужног и производног занатства, као и складишта за трговину и услуге; не планира се изградња сточарских и перадарских фарми; објекти бивше живинарске фарме не могу се користити за обнову сточне и перадарске производње; пожељно је лоцирање рециклажног дворишта и претоварне станице отпада;

3) потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину; ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 1 ha и више;

4) нова изградња, доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност високо приземље, П+Пк до П+1 (највише две корисне етаже изнад тла), уз заузетост до 50%; могућа је изградња подземне етаже уз обавезу обезбеђења од високе подземне воде;

5) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања; могу се градити искључиво слободностојећи објекти;

6) грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 10 m од регулационе линије режијске саобраћајнице, изузев портирница, тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора са паркингом; грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 3 m од осталих регулационих линија;

7) удаљеност објеката од бочних граница парцела, односно комплекса, одређује се на основу противпожарних услова, а минимално је 5 m;

8) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, хигијенско-техничких норматива, услова противпожарне заштите и заштите човекове средине; минимална удаљеност објеката на суседним комплексима је 10 m;

9) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

10) обавезно је одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличног јарка;

11) неопходно је минимално 25% површине парцеле озеленити; уз границе грађевинског подручја према пољопривредном земљишту, неопходно је формирање

заштитног зеленог појаса минималне ширине 20 m, изузев на деловима где су постојећи објекти или где су издати услови за изградњу;

12) парцеле се могу оградавати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

12.1.2. Парк-шума са ловачким домом и фазанеријом

Услови за формирање грађевинске парцеле су:

1) задржава се постојећа катастарска парцела број 3323 површине 5,8 ha и постаје грађевинска парцела за санацију, рекултивацију и пошумљавање деградираног земљишта;

2) након чишћења и ремедијације, обавезна је израда урбанистичког пројекта ради уређења јединственог комплекса и изградње планираних објеката.

Услови за изградњу објеката су:

1) планира се изградња објеката ловачког дома и фазанерије, са могућим енергетским производним објектима који користе обновљиве изворе; могућа је изградња објеката спортског и угоститељског садржаја;

2) обавезна је израда урбанистичког пројекта којим би се сагледала могућност фазне изградње објеката, уређења рекреативних површина, економског дворишта, водене површине уз постојећи мелиорациони канал, пошумљавања и адекватног озелењавања, као и могућност експлоатације дрвне масе на укупном комплексу;

3) обавезно учешће високог зеленила тј. шумских површина на парцели је 90%; основна функција парк-шуме је санитарно-хигијенска, а поред тога и рекреативна, тако да служи за одмор и разоноду становника; уређење треба да се заснива на садњи аутохтоних врста биљака, док се забрањује садња и уношење инвазивних врста;

4) обавезно учешће слободних површина на парцели је 5%; треба планирати шетне стазе, водене површине као и адекватан мобилијар израђен од природног материјала;

5) максимална спратност објеката је II или високо приземље са галеријом, а уз вртна сенила, надстрешнице и тремове, максималан индекс заузетости је 5%;

6) потребно је строго водити рачуна о хигијенско-санитарним условима фазанерије, а уређење економских, водених и зелених површина око објекта треба ускладити са укупним уређењем парк-шуме;

7) зависно од капацитета енергетских производних објеката који користе обновљиве изворе, потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину;

8) удаљеност објеката од бочних граница парцеле је минимално 8 m, а 14 m од границе са мелиорационим каналом;

9) објекти се могу надовезивати и формирати заједничко економско двориште, а могу бити и слободностојећи, како би формирали групацију салашарског типа; распоред унутар парцеле зависи и од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине;

10) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру комплекса;

11) економско двориште се може оградити зиданом или транспарентном оградом по потреби, а укупна парцела се може оградити транспарентом оградом висине до 2,20 m, удаљеном најмање 3 m од атарских путева и 14 m од мелиорационог канала.

12.1.3. Саобраћајне површине и објекти

Унутар грађевинског земљишта у атару, ради приступа просторима намењеним за примарне, секундарне и терцијарне делатности, планира се изградња режијске (сервисне) саобраћајнице. Уз коловоз ове саобраћајнице, планирају се управни паркинзи. Прикључак ове саобраћајнице на државни пут ПА-129 планира се код орјентационе стационаже у km7+073.

Унутар грађевинског земљишта у атару, по постојећем атарском путу планира се изградња колске саобраћајнице ради приступа простору намењеном за парк-шуму са ловачким домом и фазанеријом.

12.2. Грађевинско подручје насељеног места

Утврђују се следећа правила за уређење и изградњу објеката за планиране намене унутар грађевинског подручја насељеног места за које је основ за реализацију овај план.

12.2.1. Породично становање

У грађевинском подручју насељеног места Будисава планира се породично становање, у оквиру којег су могући појединачни ванстамбени садржаји - трговине, угоститељски објекти, сервиси и сл.

У првобитно формираним блоковима бр. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15 и 16, планира се породично становање на парцелама веће површине које се пружају правцем север-југ и представљају наслеђене структуре постојећег становања. Парцеле су просечне величине око 1500 m²; улични фронтови износе 13-16 m, а има и спојених у парцеле са фронтовима од 30 m; укупна дубина парцела је 90-95 m. На краћој страни блокова формиране су парцеле дубине 30-35 m и површине 400-750 m².

У првобитно формираним блоковима бр. 7 и 11 започето је пробијање улица по подужној осовини блока. Планира се парцелација и препарцелација башта на неизграђеном грађевинском земљишту и попуњавање неизграђених парцела дуж планираних улица у унутрашњости тих блокова. Планирају се парцеле породичног становања „градског типа“ чија је структура гушћа, са површином која износи око 675 m²; улични фронтови износе 15-30 m; дубина парцела је 28-70 m.

Такође, парцеле породичног становања „градског типа“ површине око 675 m², односно димензије 15x45 m, планирају се по ободним деловима грађевинског подручја у блоковима бр. 18, 19, 21, 22, 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 34а, 35, 36, 37, 37а, 38, 39, 40, 41, 42, 43 и 43а. Овакав тип становања подразумева јединствену парцелу без економског дела дворишта.

У западном делу насеља, у блоковима бр. 31 и 32, парцеле су на површинама археолошких локалитета за које надлежна служба утврђује мере заштите. У блоковима бр. 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34а и 40 парцеле су на површинама угроженим подземним водама.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) грађевинска парцела по правилу треба да буде правоугаона, а може бити ромбоидна или трапезна уколико нема могућности да се измени положај постојећих граница под углом; свака парцела мора имати улични фронт на постојећој или планираној регулацији улице, због чега се не дозвољава формирање приватних пролаза и парцела у баштама;

2) минимална површина планиране грађевинске парцеле је 360 m^2 , а максимална површина је 1.500 m^2 ;

3) у складу са традицијом, ужи улични фронт парцеле се одређује у распону од 13 m до 30 m ширине; минимални улични фронт за изградњу слободностојећег објекта износи 15 m, а за изградњу главног објекта у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле) износи 13 m; за изградњу двојног објекта, минимални улични фронт износи 16 m ($2 \times 8 \text{ m}$); изузетно, парцеле на слепом завршетку улице у блоку број 9 могу имати улични фронт око 5 m;

4) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%;

5) задржавају се постојеће изграђене парцеле које се не уклапају у планиране параметре, уз ограничење да су површине 300 m^2 и више.

Традиционално уређење већих грађевинских парцела (око 1500 m^2) је такво да садрже стамбени део, башту, воћњак или повртњак; могу имати и економски део (ограђено економско двориште), а организују се на следећи начин:

1) стамбени део парцеле који обухвата простор површине од 300 m^2 до 600 m^2 и пружа се до 30 m удаљености од регулационе линије;

2) економски део парцеле који обухвата простор површине већи од 400 m^2 формира се на парцелама ширине 16 m и више, при чему површина укупне парцеле је најмање 700 m^2 (стамбени и економски део).

Услови за изградњу планираних објеката су:

1) за парцелу површине до 600 m^2 , укупна заузетост свим објектима је до 50%;

2) за парцеле површине преко 600 m^2 , заузетост не може бити већа од 40%;

3) укупна развијена нето површина стамбеног објекта не може бити већа од 480 m^2 ;

4) на једној грађевинској парцели се може градити само један главни објект са највише три корисне етаже, тј. спратности од П до П+1+Пк, лоциран на стамбеном делу парцеле, а остали објекти могу бити само приземни;

5) кота приземља код стамбене намене је до 1,20 m виша од нивелете, а код нестамбене намене приземља је до 0,20 m виша од нивелете тротоара; површина подрума или сутерена испод објекта не улази у обрачун изграђености парцеле, али се приликом изградње обавезује на примену посебних мера заштите од високих подземних вода, што се посебно односи на терене на западу грађевинског подручја у блоковима бр. 18, 19, 20, 21, 31, 32, 33, 34а и 40;

6) препоручује се примена косих кровова; нагиб кровних равни је максимално 30°; максимална висина назитка поткровне етаже је 1,6 m;

7) на једној грађевинској парцели условљава се број стамбених или пословних јединица који је максимално три; однос стамбених, економских и пословних површина се не ограничава; стамбене јединице су обавезно у главном објекту; није дозвољена изградња другог стамбеног објекта на парцели;

8) у складу са постојећим стањем, положај грађевинске линије се не утврђује за поједине делове насељеног места; главни објекти постављају се предњом фасадом на регулационе линије улица или се од ње повлаче да би се слободни део парцеле уредио као јединствен простор предбаште; по правилу, растојање фасаде од регулационе линије треба да износи 5 m, а може да буде и мање, уколико је у складу са положајем већине изграђених објеката у улици; минимална удаљеност наспрамних објеката у улици је 18m;

9) спратни делови објеката постављају се претежно у делу парцеле који се пружа до 30 m од регулационе линије улице, тако да у дубљим дворишним деловима могу бити само приземни објекти; по устаљеном правилу, објекти се постављају дуж западне границе парцеле, док се на краћим странама великих блокова препоручује постављање објеката уз северну границу парцеле, а улаз са југа (бочно двориште јужне оријентације);

10) у складу са традицијом, није дозвољена изградња препуста спратних делова објеката унутар регулација улица;

11) главни објекти се граде као слободностојећи или у прекинутом низу, што зависи од величине парцеле и положаја изграђених објеката на суседним парцелама;

12) слободностојећи објекат се може минимално удаљити од границе суседне парцеле 1 m с једне и 3 m са друге стране, или 1,5 m с једне и 2,5 m са друге стране; минимална удаљеност од постојећег суседовог стамбеног објекта је 4 m;

13) објекат у прекинутом низу (када додирује само једну бочну границу парцеле са суседом код традиционалних "дужних" и "преких" кућа, или је део двојног објекта) може се минимално удаљити од суседног неприслоњеног објекта 4 m и најмање 2,5 m од границе према парцели са неприслоњеним објектом;

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

15) летње кухиње, гараже, оставе, котларнице и сл. као и пословне просторије, могу бити у саставу стамбеног објекта, у анексу, у приземном слободностојећем или уз границу парцеле прислоњеном објекту; при њиховом лоцирању треба тежити да њихов положај не омета коришћење суседовог главног објекта; могу се адаптирати постојећи простори или градити нови за терцијарне делатности, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; пословне просторије за оне занатске делатности које производе гасове, отпадне воде, буку, вибрације или друга могућа штетна дејства на становање (радионице за столарске, браварске,

аутомеханичарске, заваривачке и ковачке радове, за ливење, бојење, пескарење, дробљење, паковање, мељаву и сл.) не препоручују се у стамбеним зонама;

16) објекти за пољопривредну производњу се могу градити само на економском делу парцела, уз заузетост до 30% укупне парцеле и у складу са условима за изградњу економских објеката; сточне стаје димензионишу се за смештај до 5 условних грла стоке (једно условно грло је тешко 500 kg), али не више од капацитета прописаних чланом 8. Одлуке о држању домаћих животиња ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 60/10, 12/11, 17/11 – исправка, 1/12, 65/13 – др. одлука, 13/14 и 11/ 15);

17) не могу се пројектовати отвори просторија за становање (собе и трпезарије), пословање или држање огрева и запаљивог материјала на странама објеката чија удаљеност од суседовог објекта износи мање од 4 m, као и на зиду објекта на граници парцеле; на тим странама удаљеним минимално 1,5 m, отвори на комуникацијама и осталим помоћним просторијама у оквиру стана и других садржаја парцеле, могу се извести са минималним парапетом од 1,8 m;

18) на парцелама је обавезно задовољавање стандарда паркирања возила који износи једно паркинг-место на један стан, уз препоруку да најмање једно возило буде смештено у гаражи; за ванстамбене садржаје, услови паркирања на сопственој парцели одређују се зависно од намене, а најмање једно паркинг-место на 70 m² пословног простора;

19) слободни простор на парцелама озелењава се према условима из овог плана; препоручује се симболично раздвајање стамбеног дела парцеле од дела парцеле намењеног пословном простору, уколико се такав гради;

20) препоручљиво је да се уличне границе грађевинских парцела са слободностојећим објектима оградају зиданом оградом до висине 0,9 m и са транспарентним горњим делом до висине 1,4 m; бочне границе стамбеног и економског дела парцела, као и део уличног фронта код објеката на регулационој линији, могу се оградајивати пуним зидом до висине 1,8 m; ограде се постављају у целини на грађевинску парцелу власника; врата и капије не могу отварањем заузимати улични простор.

Услови за постојеће објекте су:

1) изграђени стамбени објекти чија удаљеност од суседног стамбеног објекта износи мање од 4 m приликом реконструкције не могу на суседним странама имати отворе стамбених просторија;

2) задржавају се изграђени стамбени објекти чија удаљеност од границе суседне парцеле износи мање од овим планом предвиђених за типове слободностојећих и објеката у прекинутом низу, при чему се приликом реконструкције не могу предвиђати отвори стамбених просторија на суседним странама; у складу са тим условима могућа је потпуна реконструкција објекта који додирује само једну бочну границу парцеле;

3) задржавају се у интегралном облику евидентирани објекти градитељског наслеђа који уживају претходну заштиту (утврђене мере у пододељку 9.1), односно куће у улицама Војвођанској бр. 23, 40 и 125, Вука Караџића бр. 18, 34, 118 и 122, Петефи Шандора број 132 и Цара Душана број 177; по истеку три године од дана евидентирања, препоручује се очување тих вредних објеката; препоручује се очување и вредних објеката у Војвођанској улици бр. 67 и 124, за које је истекла претходна заштита; дозвољена је промена намене стамбеног у пословни, промена намене таванског

простора у стамбени у оквиру постојећег крова (лежећи кровни прозори према улици, према дворишту су дозвољени вертикални кровни прозори), доградња до дозвољеног индекса заузетости само у дворишном делу; уколико је објекат склон паду, дозвољава се реконструкција, односно изградња новог уз максимално очување архитектонских вредности због којих се објекат и задржава.

Услови за изградњу **економских објеката** су:

1) сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, коњушнице и др.), испусти за стоку, ђубришта, осочаре, пољски клозети и слични објекти загађивачи граде се на економском делу парцела;

2) минимално растојање сточне стаје од било ког стамбеног објекта је 15 m, а осталих објеката загађивача 20 m од стамбених објеката или бунара;

3) сточне стаје и нужници морају имати септичку јаму са поклопцем, озидану као непропусну јаму која има обезбеђено одвођење преливне воде или њено биолошко пречишћавање;

4) млекаре и сл. објекти који се граде у стамбеном делу парцеле могу бити у саставу стамбеног објекта, дограђени као анекс или минимално 7 m удаљени од њега у правцу економског дела парцеле;

5) пушнице, сушаре, кош, амбар, надстрешнице за машине и возила, магацини хране за стоку и сл. објекти граде се у економском делу парцеле;

6) морају бити изграђени од ватроотпорног материјала; могу се градити као приземни објекти са или без подрума, уз ограничења према броју условних грла стоке (једно условно грло је тешко 500 kg), нивелацији терена у односу на ниво подземних вода, те степену заузетости грађевинске парцеле.

12.2.2. Пословање

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу простора за пословање, и то:

- производно занатство и услуге са становањем;
- секундарне и терцијарне делатности;
- терцијарне делатности.

Општи услови за пословање су:

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

2) потребно је обезбедити неопходне услове заштите животне средине и сагледати потребу покретања поступка процене утицаја на животну средину у складу са Законом о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/08);

3) ради сагледавања просторне организације сложених делатности које су наведене поменутом уредбом, неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу и уређење комплекса површине 2.000 m² и више;

4) зависно од технолошког процеса, поред придржавања хигијенско-техничких норматива који се односе на удаљеност од суседних објеката, бунара и септичких јама, обавезно је и одвођење површинских вода слободним падом (минимално 1,5 %) преко сепаратора за масти до уличних јаркова, као и пречишћавање технолошких отпадних вода пре испуштања у рецепијент;

5) међусобна удаљеност објеката на суседним комплексима, као и распоред објеката унутар сваког комплекса зависе од технолошког процеса, услова противпожарне заштите и заштите животне средине; минималне удаљености одређују се за поједине намене;

6) површина подрума или сутерена испод објеката не улази у обрачун изграђености парцеле, али се приликом изградње обавезује на примену посебних мера заштите од високих подземних вода; дубина укопавања је до 1,2 m;

7) паркирање путничких и теретних возила у целини планира се у оквиру парцеле; коловоз се гради са осовинским притиском за тешки саобраћај;

8) грађевинске парцеле могу се оградавати зиданом или транспарентном оградом висине до 2,20 m.

12.2.2.1. Производно занатство и услуге са становањем

Одређују се услови за изградњу простора за производно занатство и услуге са становањем на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места, и то:

- на мањим постојећим локалитетима уз Железничку улицу (делови блокова бр. 23 и 25 и блок 25а), уз Улицу Петефи Шандора (део блока број 26), уз Партизанску улицу (део блока број 14), те на планираним локалитетима између Шајкашке улице и постојећег атарског пута (део блока број 28).

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање грађевинског земљишта ради формирања парцеле улице у источном делу блока број 28;

2) парцелација и препарцелација неизграђеног грађевинског земљишта врши се ради формирања грађевинских парцела чија је минимална ширина уличног фронта 30m, а минимална површина је 900 m²;

3) у блоковима бр. 23 и 25, задржавају се постојећи улични фронтови парцела ширине 15-30 m којима се припајају неизграђене парцеле у дубини блока; минимална површина је 900 m²;

4) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%;

5) задржава се формирана грађевинска парцела у блоку број 14.

Услови за изградњу објеката су:

1) могу се градити објекти за терцијарне делатности које не угрожавају становање у окружењу, и то за трговину, угоститељство, услужно занатство, финансије, техничке услуге и сл.; не могу се градити нови објекти за производњу, прераду и

складиштење примарног сектора привреде; у Партизанској улици, на формираној парцели број 1714 у блоку број 14, задржавају се постојећи објекти искључиво у функцији прераде меса и не дозвољава се кланица;

2) изградња, доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност од П, П+Пк до По+П+1 (највише две корисне етажне изнад тла са косим кровом без налитка), уз заузетост парцеле до 50 %;

3) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати објекат са пословним простором и највише једним станом као пратећом функцијом, или један пословни и други стамбени објекат, као и пословни објекти без становања; приликом изградње нових објеката, стан може заузимати највише 30% укупне изграђене површине на парцели; пословне и стамбене просторије могу се градити у склопу главног уличног објекта, анекса или у дворишном делу парцеле;

4) главни објекти се постављају предњом фасадом на удаљеност 3-10 m од регулационе линије (изуев портирница), тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора у функцији пословања и паркирања;

5) у блоку број 25а забрањена је изградња објеката у заштитном појасу пруге; у блоковима бр. 14, 23, 25 и 26 пословни објекти се граде у дубини парцеле, тј. иза стамбених објеката; у блоку број 28, изградња посебног стамбеног објекта је могућа након изградње привредног објекта или истовремено, и то у дубини парцеле иза обавезног пословног објекта, а удаљеност од регулационе линије државног пута ПА-129 је најмање 10 m;

6) обавезно се граде слободностојећи објекти; минимално удаљење од суседног стамбеног објекта је 4 m, а од границе суседне парцеле 2 m с једне и 4 m са друге стране;

7) неопходно је 30% површине парцеле озеленити;

8) остали услови су као за зоне породичног становања (висина, кровови, положај спратних делова и септичких јама).

12.2.2.2. Секундарне и терцијарне делатности

Одређују се услови за изградњу простора за секундарне и терцијарне делатности на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места, и то:

- на постојећим и планираним комплексима уз Железничку улицу (блок број 24 и делови блокова бр. 23 и 25), на улазу у насеље из северног правца.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) обавезно је издвајање грађевинског земљишта ради формирања парцеле улице, тј. планираног општинског пута у источном делу блока број 24 и, делимично, блока број 25;

2) парцелација и препарцелација неизграђеног грађевинског земљишта врши се ради формирања грађевинских парцела са приступом из Железничке улице, чија је минимална ширина уличног фронта 30 m, а површина минимално 3.000 m²;

3) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%.

Услови за изградњу објеката су:

1) задржавају се постојећи објекти, а планира се изградња нових објеката секундарног и терцијарног сектора привреде, односно погона за прераду и складиштење производа; ови локалитети се намењују изградњи објеката за индустрију, грађевинарство, производно занатство, откуп сировина, трговину, складишта, сервисе и прераду пољопривредних производа (кланице, млинови, силоси, мешаоне сточне хране, фабрике тестенина, кекса и сл);

2) изградња, доградња, реконструкција или замена постојећих објеката, врши се објектима чија је спратност високо приземље, П+Пк до П+1 (највише две корисне етаже изнад тла), уз заузетост парцеле до 50%;

3) на једној грађевинској парцели може се градити и дограђивати један или више пословних објеката без становања;

4) могу се градити искључиво слободностојећи објекти;

5) грађевинска линија објеката планира се на минималном удаљењу 10 m од регулационе линије Железничке улице, изузев портирница, тако да је обавезно декоративно уређење озелењених претпростора са паркингом; грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 3 m од осталих регулационих линија; није дозвољена изградња нових објеката у заштитном појасу пруге, а реконструкција постојећег објекта у блоку број 24 може се одобрити уз сагласност ЈП "Железнице Србије";

6) удаљеност објеката од бочних граница парцела, односно комплекса, одређује се на основу противпожарних услова; минимално је 3,5 m са једне стране објекта (једносмерна комуникација), а минимално је 6 m са друге стране објекта (двосмерна комуникација);

7) минимална удаљеност објеката на суседним комплексима је 10 m;

8) неопходно је 25% површине парцеле озеленити, уз границе грађевинског подручја према пољопривредном земљишту.

12.2.2.3. Терцијарне делатности (трговина, складишта, сервис)

Одређују се услови за изградњу простора за терцијарне делатности на графички дефинисаним деловима грађевинског подручја насељеног места, и то:

- у блоку број 17, уз станицу за снабдевање горивом, на улазу у насеље из западног правца.

Услови за формирање грађевинских парцела су:

1) у блоку број 17 планира се препарцелација неизграђеног земљишта ради формирања нових грађевинских парцела са приступом из планиране улице на истоку (сужена траса постојећег пута по парцели број 646), чија је минимална ширина уличног фронта 25 m, а површина минимално 1.000 m²;

2) могуће одступање од критеријума површине или ширине уличног фронта парцеле је до 10%;

3) задржава се новоформирана парцела број 645/10 са приступом из Војвођанске улице; омогућује се њено проширење на делове суседних парцела које немају услова за формирање самосталне грађевинске парцеле.

Услови за изградњу објеката су:

1) могу се градити објекти за терцијарне делатности које не угрожавају становање у окружењу, и то за трговину, складишта и сервисе, као и угоститељство, услужно занатство, саобраћај, комуналне делатности, финансије, техничке услуге и сл.; не могу се градити нови објекти за производњу, прераду и складиштење примарног сектора привреде; планира се и изградња нових складишта са пратећим канцеларијским простором у објектима спратности високо приземље до П+1; максимална заузетост парцеле износи до 50%;

3) на једној грађевинској парцели може се градити један или више пословних објеката без становања;

4) могу се градити само слободностојећи објекти;

5) грађевинска линија објеката дефинише се на минималном удаљењу 3 m од регулационих линија улица;

6) удаљеност објеката од бочних граница парцела је минимално 2 m са једне стране, а 4 m са друге стране објекта;

7) минимална удаљеност објеката на суседним комплексима је 6 m;

8) неопходно је 25% површине парцеле озеленити;

9) задржава се постојећа станица за снабдевање горивом моторних возила (бензинска пумпа) са пратећим ширим садржајима на парцели број 645/6; могућа је изградња нових сродних објеката за терцијарне делатности (шири садржај станице у подељку "13.4. Станица за снабдевање горивом") под условом да се обезбеди паркирање путничких и теретних возила у целини у оквиру парцеле; уз обавезну израду урбанистичког пројекта, дозвољени индекс заузетости је 30%, а спратност П.

12.2.3. Јавне службе

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за изградњу објеката за следеће јавне службе, и то:

- планирана предшколска установа у блоку број 7, источно од центра, те постојећа установа у блоку број 10, у центру;
- библиотека у Војвођанској улици, источно од центра;
- ватрогасна станица у Војвођанској улици, западно од центра.

12.2.3.1. Предшколске установе

У блоку број 7 планира се изградња нове предшколске установе. Ради формирања комплекса условљава се спајање целе парцеле број 918/1 са делом парцеле број 917 како би се формирао комплекс површине од око 2.550 m².

Приступ на комплекс ће се обезбедити из планиране следеће улице у унутрашњости блока. У објекту комбиноване дечије установе треба обезбедити смештај за децу са северног дела грађевинског подручја насељеног места, капацитета за око 60 деце. То је у складу са нормираним вредностима за предшколске установе у погледу површине објеката и комплекса (8 m² објекта и 40 m² комплекса по детету).

Услови за изградњу објекта су:

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

- заузетост парцеле је до 25%;
- минимално 40% парцеле се мора озеленити;
- ограде комплекса су транспаретне и озелењене;
- отвореног простора треба да буде најмање 10 m² по детету, од чега најмање 3 m² травнатих површина.

До доношења плана детаљне регулације (поделељак "13.2. Центар Будисаве"), у блоку број 10 могући су радови којима се побољшавају услови функционисања постојеће предшколске установе, и то:

- с обзиром на недостатак одговарајућег простора за смештај деце јасленог узраста, на парцели број 1286 омогућава се претварање тавана (поткровља) предшколске установе у користан простор:

- првенствено за потребе предшколске установе, омогућава се уређење дечијег игралишта на парцели број 1282, уз озелењавање површине и обезбеђење контролисаног приступа са суседних јавних површина намењених за разноврсне јавне службе.

12.2.3.2. Библиотека

У блоку број 7 условљава се подела катастарске парцеле број 917 како би се од југоисточног дела, површине око 1.340 m², формирала грађевинска парцела са постојећим објектима библиотеке (Војвођанска улица број 137). При томе, северни део парцеле се планира за предшколску установу, а југозападни део парцеле задржава намену за породично становање (Војвођанска улица број 133).

Задржавају се постојећи приземни објекти; планира се доградња објеката за потребе библиотеке или сродне јавне службе, спратности високо приземље до П+Пк, уз заузетост парцеле до 50 %.

12.2.3.3. Ватрогасна станица

У блоку број 9 условљава се спајање катастарских парцела бр. 1372 и 1373 како би се формирала грађевинска парцела површине око 1.600 m², са постојећим објектом добровољног ватрогасног друштва (Партизанска улица број 26а).

Задржава се постојећи објект спратности П+2; планира се доградња објекта за потребе смештаја возила и опреме ватрогасне службе, спратности високо приземље до П+Пк, уз заузетост парцеле до 50 %.

Потребно је озелењавање постојећег комплекса, тако да однос високе и ниске вегетације буде 40 % према 60 %.

12.2.4. Спорт, рекреација и зеленило

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за уређење простора за:

- озелењењене скверове уз раскрсницу улица Железничке и Петефи Шандора;
- заштитно зеленило по ободу грађевинског подручја и у окружењу гробља.

12.2.4.1. Озелењени скверови

Уређење слободних површина сквера (делови блокова бр. 23 и 25), треба да се заснива на поставци декоративне вегетације, уз неопходно коришћење елемената партерне архитектуре и урбаног мобилијара. Дечије игралиште се обавезно задржава у средишњем делу сквера троугаоне форме у блоку 25. Денивелисани простор у блоку 23 треба да буде уређен са што већим травнатим застором и високим зеленилом по ободу, а да омогући постављање пратећег мобилијара и изградњу мањег игралишта, тј. окупљалишта за старију децу и омладину (терен за баскет, скејт-парк, "street workout" и сл).

12.2.4.2. Заштитно зеленило

Ободом насеља, парцијално распоређено (делови блокова бр. 18, 19, 21, 22, 32 и 33) планира се подизање заштитног зеленила, које је потребно формирати као линеарно зеленило, ветробрани појас и као рекреативно подручје. У садејству са зеленилом по ободу површина других намена, треба да се формира континуални зелени појас уз границу грађевинског подручја насељеног места. Подизање заштитног појаса треба да сачињава вишеспратно зеленило, без обзира на начин коришћења – врт, воћњак, повртњак или расадник.

У функцији заштитног појаса према становању, на планираним јавним површинама изван комплекса гробља (делови блокова бр. 35 и 36), као и на улазу у насељено место (блок број 31), планира се подизање зеленила од дрвећа различите висине, четинарских и листопадних врста.

У блоковима дуж мелиорационог канала, треба садити врсте отпорне на утицај високих подземних вода, односно оних које врше црпљење вишка воде из тла.

12.2.5. Комуналне површине

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за уређење простора за:

- четири гробља, мерно-регулациону станицу и трансформаторске станице.

12.2.5.1. Гробља

У Будисави постоје четири гробља (делови блокова бр. 22, 31, 35 и 36). Планира се ширење свих осим гробља у блоку број 36.

Однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%. У оквиру површина које нису намењене сахрањивању учешће зелених површина треба да буде 40% (украсног и заштитног зеленила).

У блоку 22, католичко гробље са капелом заузима површину од 0,93 ха, а планира се његово проширење до укупне површине од 3,59 ха. У блоку 31, православно гробље са капелом заузима површину од 0,23 ха, а планира се његово проширење до укупне површине од 1,77 ха. У блоку 35, евангелистичко и реформаторско гробље заузима део површине од 0,89 ха, а у оквиру исте парцеле планира се његово

проширење и изградња капеле са мртвачницом. У блоку 36, назаренско гробље заузима површину од 0,05 ha.

Зеленило унутар гробља има специфичну декоративно-естетску функцију која карактерише меморијална места, па треба да је уређено у парковском стилу. Ободом комплекса потребно је формирати појас заштитног зеленила ширине 10-15 m, поготово према суседним површинама намењеним становању, а у којем се не врши сахрањивање. Планира се ограђивање гробља, односно проширених делова појединих комплекса, озелењавање простора између гробних места и изградња прилазних стаза. Потребно је обезбедити снабдевање водом за пиће и уредити гробна места. За заштићена спомен обележја обавезно је преузимање конзерваторских услова.

Хортикултурна обрада гробља представља његов саставни, неопходни елемент. У највећем делу површине зеленило је ниско, док алеје високог дрвећа треба планирати уз стазе. Поједина поља у самом гробљу одвајају се поставком низова шибља и дрвећа. У знатнијој мери треба да је заступљена четинарска вегетација. Препоручује се сађење храста (*Quercus pedunculata*) у оквиру зеленог појаса дуж границе комплекса.

12.2.5.2. Мерно-регулациона станица за гас

У блоку 33 задржава се постојећи ограђени локалитет мерно-регулационе станице површине 0,12 ha. Планира се озелењавање комплекса, уз повезивање са заштитним зеленилом у окружењу.

12.2.5.3. Трансформаторске станице

Задржавају се постојеће трансформаторске станице у оквиру регулација улица, као и оне изграђене на следећим локалитетима:

- у блоку 19 на грађевинској парцели број 629;
- у блоку 25, где од парцеле број 196 треба издвојити део површине 7x7 m да би се формирала грађевинска парцела за јавну намену;
- у блоку 36, где од парцеле број 2111 и дела парцеле број 2098/1 треба формирати грађевинску парцелу за јавну намену, површине 7x10 m.

12.2.6. Саобраћајне површине и објекти

Правилима уређења и грађења, овим планом одређују се услови за уређење простора за:

- железничку станицу и пругу;
- планиране улице.

12.2.6.1. Железничка станица и пруга

У грађевинском подручју Будисаве задржава се површина од 1,76 ha која обухвата железничку станицу и деоницу железничке пруге Нови Сад-Орловат дужине 869 m. Задржавају се пружни прелази у нивоу, а за планирани општински пут у наставку Железничке улице потребно је прибавити сагласност "Железнице Србије" како

би се сагледао начин прелаза (у једном или у два нивоа) у зависности од очекиване густине саобраћаја.

Објект старе железничке станице (П) се задржава, уз могућност коришћења таванског простора или надоградње поткровља, док се остали пратећи објекти могу реконструисати.

На комплексу железничке станице треба обновити зеленило, повезати га са уличним дрворедом и предвиђеним зеленилом у заштитном пружном појасу.

Општи услови за уређење и изградњу железничке пруге и пружног појаса

У заштитном пружном појасу (25 m рачунајући од осе крајњих колосека) нису планиране зграде, постројења и други објекти, осим објеката у функцији железничког саобраћаја.

У заштитном пружном појасу (на удаљености већој од 25 m рачунајући од осе крајњег колосека) могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити пословни, помоћни и слични објекти.

На растојању већем од 8 m, а мањем од 25 m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора, као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10 метара у односу на осу колосека железничке пруге.

При изради техничке (пројектне) документације за изградњу објеката у заштитном пружном појасу инвеститор, односно његов пројектант, је дужан да се обрати АД "Железнице Србије", Сектору за стратегију и развој, за давање услова за пројектовање, као и због сагласности на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу и коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници и Законом о безбедности у железничком саобраћају.

12.2.6.2. Саобраћајнице

Положај саобраћајних површина у простору дефинисан је у односу на осовинску мрежу и постојеће границе парцела. Положај појединих елемената садржаја попречних профила улица дефинисан је посебним графичким приказом "Попречни профили улица" у Р 1 : 100 и Р 1 : 200.

Планира се изградња нових улица на следећим просторима у северној урбанистичкој целини:

- у окружењу мелиорационог канала, планира се продужетак улица Душана Ђубића и Цара Душана до нове улице по постојећем атарском путу, који омогућава прелаз преко мелиорационог канала; новопланираним улицама формираће се блокови број 17, 18, 19 и 21;

- у окружењу католичког гробља, планира се продужетак Железничке улице и формирање пролаза дуж северне границе гробља до постојећег атарског пута;

- уз железничку станицу и пругу, планира се нова улица дуж постојећег привредног комплекса, која ће се наставити ка југоистоку приликом израде плана детаљне регулације; затим, у наставку Железничке улице преко пруге, планира се проширење регулације постојећег атарског пута ради изградње општинског пута ка Ђурђеву;

- источно од центра, планира се слепа саобраћајница у унутрашњост блока број 7 и планира се продужетак Улице цара Душана ради формирања блока број 28.

Планира се изградња нових улица на следећим просторима у јужној урбанистичкој целини:

- на продужецима улица Вука Караџића и Петефи бригаде планирају се колско-пешачки пролази до мелиорационог канала:

- планира се продужетак Каћке улице ка југу, уз задржавање постојећег пролаза од Улице Петефи бригаде до атарског пута ка Ковиљу (блокови бр. 34 и 34а);

- планира се даља изградња Радничке улице од Каћке улице на западу до продужетка Шајкашке улице на истоку, уз задржавање постојећег пролаза од Улице Петра Драпшина ка југоистоку /блокови бр. 37 и 37а); планира се кружна раскрсница са Школском улицом ради изградње општинског пута ка југоистоку;

- источно од центра, планира се слепа саобраћајница у унутрашњост блока број 11 и планира се нова саобраћајница дуж атарског пута између блокова бр. 38 и 39.

Општи услови за уређење и изградњу саобраћајница

Најмања ширина коловоза која је планом предвиђена је 5 m. Радијуси кривина на укрштању саобраћајница су минимално 6 m. На саобраћајницама где саобраћају возила јавног градског превоза путника радијуси кривина треба да су минимално 8 m, а препоручује се 12 m. Тротоари су минималне ширине 1,6 m, док двосмерне бициклистичке стазе морају бити минималне ширине 2 m, а једносмерне 1 m.

Саобраћајни услови за кружну површинску раскрсницу су:

- да постоје просторне могућности за изградњу кружне раскрснице,
- да има максимално 2+2 саобраћајне траке,
- да су прилазни краци подједнако оптерећени,
- да нама семафорске сигнализације,
- да се захтева већи ниво безбедности у саобраћају,
- да се постављају на раскрсницама које су мало или средње оптерећене, и то максимално 3400 возила/сат у самој раскрсници или максимално 2400 возила/сат по једном прилазу.

Општи услови за уређење и изградњу у профилу државног пута

Реконструкција и проширење пута, изградња инфраструктуре, паркинга, бициклистичких стаза, аутобуских стајалишта и саобраћајних приључака у профилу државног пута ПА-129, спроводиће се у складу са условима надлежног предузећа (управљача пута).

Општи услови за укрштање са мелиорационим каналом

За укрштање саобраћајница са мелиорационим каналом прибавити водна акта надлежног органа водопривреде.

12.3. Правила уређења и грађења за инфраструктуру

12.3.1. Услови за приступачност и прикључење на саобраћајну мрежу

За начин прикључења постојећих и будућих корисника парцела уз државни пут ПА-129 потребно је прибавити услове надлежног предузећа (управљача пута) у складу са законском регулативом. Саобраћајни прикључци планираних садржаја у блоковима 29 и 39 биће дефинисани у плану детаљне регулације који ће бити основ за реализацију овог простора. Саобраћајни прикључци планираних садржаја на грађевинском земљишту у атару обезбеђују се преко планиране сервисне (режијске) саобраћајнице.

Потребно је предвидети и сачувати коридор за реконструкцију, односно двострано проширење коловоза државног пута ПА-129 на пројектовану ширину минимум 7,10 m (без издигнутих ивичњака), односно 6,50 m (са изигнутим ивичњацима).

Геометрија саобраћајних прикључака и раскрсница и тачно одређене стационаже на државном путу ПА-129, биће прецизно дефинисане приликом израде саобраћајно техничких услова (идејног пројекта).

Приступ са уличног коловоза до сваке грађевинске парцеле обезбеђује се једним прикључком ширине минимално 2,50 m.

Тротоаре и паркинге израђивати од монтажних бетонских елемената или плоча, који могу бити и у боји, а све у функцији вођења, раздвајања и обележавања различитих корисника саобраћајних површина. Поред обликовног и визуелног ефекта, то има практичну сврху код изградње и реконструкције комуналних водова (инсталација). Коловоз и бициклистичке стазе завршно обрађивати асфалтним застором.

Тачан положај планираних бициклистичких стаза може одступати од траса датих у графичком приказу "План саобраћаја, регулације и нивелације са планом површина јавне намене" у размери 1:2500, а у циљу очувања постојећег растиња, положаја аутобуских ниша и канала за одводњавања атмосферских вода.

Бициклистичке стазе и тротоари морају бити физички одвојени од коловоза.

Изградња аутобуских стајалишта планира се ван коловоза државног пута, на прописној удаљености у зони раскрсница.

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

Изградњу паркинга извршити у складу са SRPS U.S4.234 којим су дефинисане мере и начин обележавања места за паркирање за различите врсте паркирања. У оквиру паркиралишта, резервисати простор за дрвореде по моделу да се на четири паркинг места планира по једно дрво. Потребно је и извршити резервацију паркинга у складу са SRPS U.A9.204 који се односи на просторне потребе лица са отежаним кретањем.

На местима где то услови дозвољавају (осим на парцели државног пута), могућа је изградња уличних паркинга (иако нису уцртани у графичким приказима), уз обавезно задржавање и заштиту постојећих појединачних стабала или дрвореда.

На прелазу тротоара преко коловоза и дуж тротоара извршити типско партерно уређење тротоара у складу са SRPS U.A9.202 који се односи на несметано кретање лица са посебним потребама.

Денивелисани укрштаји железничке пруге са јавним путевима сведени су на оптимални број, усмеравањем два или више јавних путева на заједничко место укрштања. За сваки појединачни укрштај железничке пруге и пута, потребно је прибавити сагласност од АД "Железнице Србије", Сектора за стратегију и развој.

За изградњу нових и реконструкцију постојећих саобраћајних површина обавезно је поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", бр. 41/09 и 53/10),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", број 50/11) и
- Закона о железници ("Службени гласник РС", број 45/13).

12.3.2. Услови за постављање инсталација у коридору државног пута

Паралелно вођење инсталација (електро инсталације, ПТТ, гасне инсталације, водовод и канализацију и сл.) дуж државних путева планира се на удаљености минимално 3 m од крајње тачке попречног профила- ножице насипа трупа пута, или спољње ивице путног канала за одводњавање.

Услови за укрштање предметних инсталација са државним путевима су:

- укрштање са путем предвидети искључиво механичким надбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећано за по 3 m са сваке стране;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35-1,50 m;
- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног објекта за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20 m;
- укрштање планираних инсталација удаљити од укрштаја постојећих инсталација минимално 10 m;
- за све предвиђене интервенције и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) државног пута, потребно је да се од ЈП "Путеви Србије" прибаве услови и сагласност за израду пројектне документације, изградњу и постављање, а у складу са чланом 14. Закона о јавним путевима;
- ограде, дрвеће и засади поред јавних путева подизати тако да не ометају прегледност јавног пута и не угрожавају безбедност саобраћаја.

У атару, ван грађевинског рејона насеља Будисава, дефинишу се заштитни појас и појас контролисане градње у односу на регулацију државног пута IIА- 129. Заштитни

појас је ширине 10 m са обе стране пута, а у оквиру њега забрањена је изградња грађевинских или других објеката, као и постављање постројења, уређаја и инсталација, осим изградње саобраћајних површина пратећих садржаја јавног пута, као и постројења, уређаја и инсталација који служе потребама јавног пута и саобраћаја на том путу. Појас контролисане изградње ширине је 10 m са обе стране заштитног појаса пута.

12.3.3. Услови за прикључење на водоводну мрежу

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, планира се постављање водомера у одговарајући шахт.

Водомер сместити у адекватну просторију у оквиру објекта, а изузетно се омогућава смештај водомера у водомерном шахту.

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

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

12.3.4. Услови за прикључење на канализациону мрежу

Прикључење објеката на уличну канализацију планира се једним прикључком; уколико корисник има више засебних улаза (целина), може имати независне прикључке на канализацију.

Прикључни (ревизиони) канализациони шахт планирати на парцели корисника, а на удаљености највише 0,5 m од регулационе линије.

Канализациони прикључак планирати са гравитационим прикључењем.

Прикључење сутеренских и подрумских просторија није могуће, осим ако се обезбеди аутономни систем за препумпавање.

До изградње канализационе мреже отпадних вода, дозвољава се изградња водонепропусних септичких јама ван стамбеног дела парцеле, при чему је минимална удаљеност јама од стамбеног објекта 5 m, а од границе парцеле 3 m.

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

12.3.5. Услови за одвођење атмосферске воде

Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без предtretмана испуштати у атмосферску канализацију, на зелене површине и риголе.

Атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина и технолошке отпаде воде, могу се испуштати у реципијент само након пречишћавања. Третман оваквих вода

мора бити на сепаратору и таложнику за издвајање минералних уља и брзоталоживих примеса.

Забрањено је у земљиште и канале упуштати непречишћене отпадне воде. Воде које се упуштају у канале својим степеном пречишћености и режимом упуштања морају бити у оквиру II класе воде, а у складу са Уредбом о класификацији вода ("Службени гласник СРС", број 5/68) и Уредбом о категоризацији водотока ("Службени гласник СРС", број 5/68). Квалитет ефлуента мора задовољити прописане вредности дате Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање ("Службени гласник СРС", бр. 67/11 и 48/12) и Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање ("Службени гласник СРС", број 50/12) и који задовољава одредбе Правилника о опасним материјама у водама ("Службени гласник СРС", број 31/82).

12.3.6. Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката породичног становања на електроенергетску мрежу решити повезивањем на постојећу или планирану електроенергетску мрежу. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места. Ормаре мерног места постављати на регулационој линији или на спољашњим фасадама објеката, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

Прикључење пословних и стамбено-пословних објеката или комплекса извести са постојеће или планиране електроенергетске мреже, изградњом сопствене трансформаторске станице или директно напојним водом из постојеће трансформаторске станице, у зависности од потреба. Прикључак извести изградњом надземног или подземног прикључног вода до ормара мерног места, у складу са електроенергетским условима Електродистрибуције "Нови Сад".

12.3.7. Услови за прикључење на гасоводну мрежу

Снабдевање објеката топлотном енергијом решити прикључењем на постојећу или планирану дистрибутивну гасоводну мрежу или изградњом сопствене мерно-регулационе гасне станице, у зависности од потреба. Прикључак и положај прикључка (мерно-регулационог сета-станице) пројектовати и изградити према условима надлежног дистрибутера.

12.3.8. Услови за прикључење на мрежу електронских комуникација

Прикључење на мрежу електронских комуникација извести преко типског прикључка на приступачном месту на фасади објекта или до типског ормара, према условима локалног дистрибутера.

13. ПРАВИЛА УСМЕРАВАЈУЋЕГ КАРАКТЕРА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У складу са пододељком "11.2. Подручја за која је обавезно доношење планова детаљне регулације" и графичким приказом "Спровођење плана" у Р 1:5000, утврђују се следећа правила усмеравајућег карактера за израду планова детаљне регулације.

13.1. Пословање у североисточном делу насељеног места

У северном делу Будисаве, на површини од око 23 ha до границе грађевинског подручја насељеног места, планирају се нови простори намењени за пословање, а у мањој мери и за становање, за које је обавезно доношење планова детаљне регулације.

Јужно од железничке пруге, планирају се нове саобраћајнице које ће се повезати са постојећим пролазима и продужецима улица Петра Драпшина и Шајкашке ка северу до пруге, те улица Петефи Шандора, Цара Душана и Војвођанске ка истоку до планираног општинског пута. Тако ће се формирати блокови бр. 25, 26, 27, 29 и 30. У складу са графичком приказом "План намене земљишта" у Р 1:5000 оријентационо су дате површине са наменама простора за које се дају правила усмеравајућег карактера.

Породично становање

Потребно је планирати породично становање уз новопланирану улицу дуж садашњег атарског пута у делу блока број 27. Грађевинске парцеле треба да буду површине преко 600 m²; заузетост не може бити већа од 40%.

Разноврсне јавне службе

Потребно је планирати неку од јавних служби (образовање, култура, социјално старање и сл.) са приступом из Улице цара Душана, обавезно у делу блока број 27. Минимална површина комплекса треба да буде 3.600 m².

Производно занатство и услуге са становањем

Потребно је планирати производно занатство и услуге са становањем, обавезно у блоковима бр. 25 и 26 са приступом из продужетка Улице Петра Драпшина, а препоручује се увођење ове намене у делове блокова бр. 29 и 30. Грађевинске парцеле треба да буду минималне површине 900 m²; заузетост не може бити већа од 50%. Грађевинску линију утврдити у складу са чланом 29. Закона о јавним путевима.

Секундарне и терцијарне делатности

Потребно је планирати секундарне и терцијарне делатности са приступом из планиране саобраћајнице дуж железничке пруге у блоковима бр. 25, 26. Такође, секундарне и терцијарне делатности су планиране у блоковима бр. 29 и 30, а пошто они садрже издужене и претежно уске парцеле, реализација ће изискивати трасирање најмање једне нове улице правцем север-југ, јер инфраструктурно опремање није могуће са источне и јужне саобраћајнице. У овим блоковима је могуће делимично увођење намене за производно занатство и услуге са становањем. Грађевинске парцеле треба да буду минималне површине 3.000 m²; заузетост не може бити већа од 50%.

Зеленило

Потребно је планирати уређење озелењеног сквера северно од блока 27 на површини која је у већој мери у заштитном појасу железничке пруге (није дозвољена изградња објеката на удаљености 25 m од осовине колосека).

13.2. Центар Будисаве

У центру Будисаве, на површини од око 10 ha усмерава се развој постојећих образовних и других јавних служби, уз задржавање становања и простора намењених центру, те оних намењених спорту, рекреацији и зеленилу. Обавезно је доношење плана детаљне регулације, којим ће се пословање усмерити ка коришћењу погодности улица, непосредног суседства верских објеката, објеката и површина за јавне службе, уз уважавање амбијенталног значаја традиционалног четвороделног сквера са јавним споменицима.

У циљу очувања амбијента, потребно је задржати вредне објекте градитељског наслеђа који су у евиденцији службе заштите, а којима је истекао трогодишњи рок од када су на списку претходне заштите, односно следеће верске и профане објекте:

- Железничка 1/а, Војвођанска улица бр. 90, 94 - 96, 100, 102, 103, 104, 105, 106, 107 (жупни двор и црква), 108 и 112, те Школска улица бр. 5 и 8.

Потребно је утврдити посебан режим реконструкције вредних објеката и изградње нових објеката у њиховом окружењу. Треба ограничити максимално дозвољену висину главних и пратећих објеката у центру, а ширину уличног фронта и типологију објеката прилагодити традиционалним "дужним" и "преким" кућама. Изградњу треба усмерити ка пажљивом архитектонском обликовању, примењујући уобичајене грађевинске материјале и аутохтоне ликовне елементе уз очувану ивичну изградњу.

Породично становање

Постојећа четири вредна стамбена објекта битно одређују физиономију постојећег четвороделног сквера, па њихову реконструкцију и адаптацију треба условити чувањем препознатљивости амбијента центра. Требало би тежити задржавању мањег броја станова у постојећим објектима, тако да се дестимулишу нове поделе на више стамбених јединица од четири, а да се постојеће стамбене јединице упућују на укрупњавање и промену намене - за пословање и сродне јавне намене. Постојеће грађевинске парцеле треба задржати, као и постојећу спратност објеката (II). Треба омогућити доградњу главних објеката и реконструкцију помоћних објеката, по условом да заузетост парцеле буде до 50%.

Становање и пословање

Потребно је да реконструкција и замена постојећих објеката у западном делу центра одсликава постепени прелаз од традиционалног стамбеног објекта ка пословном објекту. Спратност треба ограничити на највише две корисне етаже изнад тла са косим кровом без назитка, уз индекс изграђености до 1,0.

Верски комплекси и верски објекти

Положај православне, римокатоличке и реформаторске цркве битно одређују карактер источног дела центра, тако да са дужном пажњом треба омогућити извесно повећање изграђености на суседним верским комплексима, како би се поспешила њихова комплементарна улога у систему образовања, социјалне заштите и културе. На комплексима треба омогућити доградњу главних објеката и реконструкцију помоћних објеката, под условом да су објекти приземни, а заузетост парцеле да буде до 30%.

Предшколска установа

На основу планираног броја од око 4.000 становника, прогнозира се да ће 2034. године бити 83 детета старосне групе од једне до три године, за које се планира обухват од 50% деце, као и 85 деце старосне групе од четири до шест година, за које се планира обухват од 100%. Ово значи да је потребно да се обезбеди смештај за децу узраста од једне до три године уз норматив од 6,5 m² површине објекта и 15 m² површине комплекса по кориснику, а за узраст од четири до седам година уз норматив од 8 m² површине објекта и 25 m² комплекса по кориснику.

Потребно је повећати капацитет постојећег новоизграђеног приземног објекта у Улици Вука Караџића (парцела број 1286 у блоку број 10) и проширити комплекс за предшколску установу (укупно око 4.800 m²). Наиме, приземна предшколска установа је изграђена на парцели недовољне површине, па су деца без игралишта, јер није остварено планирано проширење на суседну парцелу на којој је вредан објекат "старе школе" (Школска улица број 8) са становима у приватном власништву. Планира се уређење простора за боравак деце на отвореном и претварање тавана у користан простор, а усмерава се развој јавне службе доградњом објекта у правцу истока, због чега треба сагледати потребу проширења комплекса предшколске установе на део суседне парцеле број 1285.

Основна школа

Треба омогућити проширење комплекса и евентуално повећање капацитета постојећег објекта, с обзиром на недостатак одговарајуће слободне површине игралишта. Наиме, постојећи објекти Основне школе "Иво Андрић" (П+1) реконструисани су, а на делимично формираном комплексу изграђена је вишенаменска фискултурна сала, тако да је постојеће рукометно игралиште остало без директне везе са школским двориштем. У старом школском објекту (вредан објекат у Школској улици број 5) на југозападном, ограђеном углу комплекса, преостао је стан у приватном власништву, који је потребно прикључити комплексу. Потребно је и ширење комплекса у унутрашњост блока, на делове суседних башта како би се обезбедио потребан простор према важећим нормативима (7,5 m² објекта и 25 m² комплекса по ученику). На основу планираног броја од око 4.000 становника, прогнозира се да ће у Будисави 2034. године бити 247 детета старости од седам до 14 година, за које се планира обухват од 100%.

Разноврсне јавне службе

На парцели са просторијама месне заједнице и месне канцеларије налазе се и објекти са пензионерским клубом, шаховским клубом и еколошким удружењем. Потребно је омогућити њихову реконструкцију и евентуалну доградњу, како би се

побољшало функционисање заједно са пијачним простором површине 0,13 ha, који садржи и друге сродне објекте за снабдевање (пекара и маркет).

На парцели одређеној за дом културе налази се сала за скупове, те карате клуб, месно удружење бораца, адвокатска канцеларија и бутик. Потребно је омогућити међусобно повезивање објеката и проширење комплекса ка истоку, уз обезбеђење пролаза између постојећег сквера на северу и планираног дечијег игралишта у склопу предшколске установе на југу.

Објекат поште треба задржати на сопственој парцели.

Здравствена установа

Треба омогућити реконструкцију, а по потреби и доградњу објекта здравствене станице са апотеком, који просторно не задовољава потребе службе. Поред главног објекта служба поседује неуслован, некадашњи стан ван употребе, којем треба омогућити реконструкцију уз прилагођавање намени ове службе.

Функције уређења зелених површина око здравствене станице су одвајање површина у хигијенском смислу и издвајање болесника. Потребно је допунити зелену површину комплекса користећи биљке са изузетно декоративним својствима.

Спортско-рекреациони центар

Треба омогућити проширење садашњег комплекса са објектима за спорт и физичку културу (0,28 ha), који има фудбалски и рукометни терен (1 ha), и свлачионице за потребе два клуба. Проширењем би се омогућила изградња недостајућих сала за тренинг и игралишта за разноврсне мале спортове, као и простора за рекреацију и забаву првенствено омладине у Будисави.

Озелењени скверови са дечијим игралиштима

Планира се изградња кружног тока на раскрсници улица Војвођанске, Школске и Железничке. Због тога је потребно регулационом линијом "засећи углове" постојећег четвороделног сквера, а очувати вредно зеленило, пешачке стазе, дечије игралиште, јавне споменике и урбани мобилијар. У оквиру реконструкције сквера, пожељно је обухватити површине око цркава и обратити их на адекватан парковски начин.

Потребно је међусобно повезивање зеленилом и стазама постојећег сквера у центру, са комплексима културног центра, месне заједнице, пијаце, дечијег игралишта и предшколске установе. Потребно је обогаћивање зеленилом постојећих комплекса поште и спортско-рекреативног центра. Однос високе и ниске вегетације треба да је 40% према 60%.

13.3. Туризам, спорт и рекреација у источном делу насељеног места

На подручју бивше циглане у блоку број 38, површине око 15 ha источно од насеља, планирају се садржаји рехабилитационог или здравственог туризма, спорта и рекреације. Обавезна је израда плана детаљне регулације.

Могуће је формирати један или више комплекса, при чему је максимална спратност објеката до П+2, а индекс заузетости појединих комплекса до 1,5.

Грађевинску линију треба утврдити у складу са чланом 29. Закона о јавним путевима.

Обавезан услов за привођење простора планираној намени је насипање терена. Могуће је формирање приступних улица и планирање површина јавних намена, с обзиром на потребе за инфраструктурно опремање и озелењавање укупног блока. Парк или спортски парк обавезно је да се простире дуж југоисточне границе грађевинског подручја, како би штитио од ветра.

Препоручује се да се у што већој мери користе принципи "зелене градње", повољни услови за комплементарну производњу здраве хране и рециклажу остатака пољопривредне производње, као и обновљиви извори енергије. Препоручује се да се садржаји усмере како према туристичким потенцијалима локације у близини аутопута, тако и према специфичним корисницима - старим, болесним, ометеним у развоју и другим којима је потребна здравствена нега уз користан рад и рекреацију на отвореном простору.

13.4. Становање, зеленило и остале намене у јужном делу насељеног места

На подручју од око 37 ha јужно од започете реализације планираног становања дуж Радничке улице, планирају се нови простори намењени за породично становање, центар, спорт, рекреацију и зеленило. Обавезна је израда плана детаљне регулације.

Треба формирати регулацију нове улице паралелне Радничкој улици, на такав начин да се омогући повезивање са продужецима улица Каћке, Партизанске, Петра Драпшина и Шајкашке, те са планираним општинским путем на продужетку Школске улице. Треба обезбедити несметано кретање колско-пешачким саобраћајницама које се изван грађевинског подручја насељеног места настављају на постојеће атарске путеве.

Породично становање

Делови блокова бр. 39, 40, 41, 42, 43 и 43а, 44 и 46 намењују се за породично становање. С обзиром на периферан положај и неперспективну демографску прогнозу, требало би планирати један стан на парцели, стимулисати формирање већих парцела намењених домаћинствима са пољопривредним газдинством, као и уношење допунске делатности на парцели - за пословање. Грађевинске парцеле треба да су површине преко 600 m², спратност објеката до П+1+Пк, а индекс заузетости до 40%.

Центар - становање и пословање

У постојећем центру Будисаве са културним и образовним садржајима, препознају се садашња спонтана окупљалишта становника у Школској улици. Подржавају се интензивна пешачка кретања дуж те улице ка југу, због чега се планира секундарни центар уз кружну раскрсницу са Радничком улицом и будућим општинским путем. Центар у блоку број 41 сачињаваће простор намењен за становање и пословање, чије садржаје ће употпунити озелењени сквер са дечијим игралиштем. Спратност је до П+2, да би се стимулисала изградња просторног репера уз индекс изграђености до 1,5.

Туризам, спорт и рекреација

Део неизграђеног грађевинског земљишта у блоку број 45 (око 7 ha) намењује се за туризам, спорт и рекреацију. Спратност објеката је до П+2, а индекс заузетости комплекса до 30%. Спортски и рекреативни простори на својим слободним површинама треба да поседују што више високе вегетације (минимално 40%).

Препоручује се да се у што већој мери користе принципи "зелене градње", повољни услови за комплементарну производњу здраве хране и рециклажу остатака пољопривредне производње, као и обновљиви извори енергије.

Парк

Планира се уређење парковске површине у делу блока број 45 (око 2,4 ha) као циљ пешачких кретања из центра дуж Школске улице. Простор парка је потребно обликовати на бази биолошке основе и принципа слободног уређења предела уз примену одговарајуће вегетације, како би се унапредила амбијентална вредност насељеног места. Најмање 90% површина намењених парку треба да буде под зеленилом, а остатак простора би се користио за одмор, шетњу и игру, уз адекватну опремљеност урбаним мобилијаром.

Заштитно зеленило

Јужним ободом насеља, у блоковима бр. 39, 44 и 46 планира се подизање заштитног зеленила као ветробрани појас за површине намењене породичном становању. Густо зеленило овог појаса (баште, воћњаци, расадници) требало би да штити насеље у садејству са зеленилом на планираним површинама за парк, туризам, спорт и рекреацију. Подизање заштитног појаса треба да сачињава вишеспратно зеленило, најмање у дубини 50 m од границе грађевинског подручја, тако да се пластеници и стакленици препоручују на преосталом делу појаса уз површине намењене становању.

13.5. Станица за снабдевање горивом

На подручју у обухвату плана, у наменама пословања, могуће је планом детаљне регулације утврдити услове за изградњу станице за снабдевање горивом.

Могућа је изградња ужег и ширег садржаја станица за снабдевање горивом у складу са правилима уређења и грађења дефинисаних планом и у пододељку "8.1. Саобраћајна инфраструктура", као и условима надлежних институција.

Максимални дозвољени индекс заузетости је 30%, а спратност П (ВП) до П+1. Подрумску или сутеренску етажу или етаже је могуће планирати у зависности од услова на терену.

Манипулативне и паркинг површине обезбедити унутар комплекса.

Најмања удаљеност прилаза станице за снабдевање горивом од суседне раскрснице је 25 m. Растојање ускладити са Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

Препоручује се да је заступљеност зелених површина на комплексу већа од 25%.

Приликом уређења и изградње комплекса намењеног станици за снабдевање горивом потребно је предвидети и извести све мере заштите које таква врста објеката треба да испуни (загађења приликом редовне експлоатације, могућа загађења као последица акцидентних ситуација, мере смањења аерозагађења, буке, заштиту од пожара, хигијенско-техничке мере и сл.).

На просторима предузећа, у циљу обављања њихове делатности, станице за снабдевање горивом се могу градити на основу услова којим се уређује изградња у оквиру основне намене (пословање), али уз обавезу израде урбанистичког пројекта, те уз поштовање саобраћајних прописа који регулишу безбедност њиховог коришћења и спречавају угрожавање окружења. У свим другим случајевима захтева се доношење плана детаљне регулације.

14. ДРУГИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

14.1. Инжењерско-геолошки услови изградње

У вези са литолошким одликама терена, у обухвату плана су лесне суглине, преталожени лес и седименти лесних долина. Према погодности терена за градњу (графички приказ "Инжењерско-геолошка карта" у А4), заступљене су следеће категорије:

- погодни терени на којима је могућа изградња свих врста објеката изузев посебно осетљивих конструкција; стабилни су са носивошћу 200 – 250 kPa и подземном водом довољно дубоком која нема битног утицаја на фундирање; простиру се на лесној суглини, и то на преовлађујућем делу грађевинског подручја насељеног места; на западном и северном делу грађевинског подручја, у окружењу мелиорационог канала, као и у окружењу раскрснице улица Жељезничке и Петефи Шандора, налазе се седименти лесних долина и преталожен лес;

- непогодни терени на којима је могућа изградња лаких објеката, спратности до П+1, неосетљивих на слегање; стабилни су са носивошћу до 100 kPa и подземном водом до 2,0 m испод површине; седименти лесних долина и преталожен лес налазе се на старијем речном наносу уз постојеће депресије и канале југозападно од насељеног места, који припада алувијалној равни Дунава, као и на западном делу грађевинског подручја у атару.

Према педолошкој структури, у обухвату плана најзаступљенији тип земљишта су чернозем и његови варијетети, а мањим делом и солоњец.

14.2. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објеката, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објеката, као и о утицају ветра на локацији;

- користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објеката (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
- у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
- користити пасивне соларне системе (стакленици, масивни зидови, тромб-мишелов зид, термосифонски колектор итд.);
- постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне и кровне елементе где техничке могућности то дозвољавају;
- размотрити могућност постављања тзв. зелених кровова и фасада, као и коришћење атмосферских и отпадних вода;
- код постојећих и нових објеката размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.

Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе. Сви објекти подлежу и обавези спровођења енергетског прегледа.

Корисници свих јавних објеката су дужни да спроводе програм енергетске ефикасности који доноси јединица локалне самоуправе, а који нарочито садржи планирани циљ уштеда енергије, преглед и процену годишњих енергетских потреба, план енергетске санације и одржавања јавних објеката, као и планове унапређења система комуналних услуга (даљинско грејање и хлађење, водовод, јавна расвета, управљање отпадом, јавни транспорт и др). Инвеститори изградње објеката су дужни да грејну инсталацију сваког објекта предвиђеног за прикључење на неки од система снабдевања топлотном енергијом опреме уређајима за регулацију и/или мерење предате топлотне енергије.

Нова и ревитализована постројења за производњу електричне и/или топлотне енергије, системи за пренос електричне енергије, дистрибуцију електричне и топлотне енергије и транспорт и дистрибуцију природног гаса морају да испуњавају минималне захтеве у погледу њихове енергетске ефикасности, а у зависности од врсте и снаге тих постројења, односно величине система.

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

Приликом пројектовања објеката (прилаза, хоризонталних и вертикалних комуникација), саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Службени гласник РС" број 22/15).

Улази у све објекте јавне намене морају имати прилазне рампе са максималним падом до 5%.

Тротоари и пешачке стазе, пешачки прелази, места за паркирање и друге површине у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта по којима се крећу

особе са инвалидитетом, у простору су међусобно повезани и прилагођени за оријентацију, и са нагибима који не могу бити већи од 5% (1:20), а изузетно 8,3% (1:12).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204 и Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама.

14.4. Услови за озелењавање површина

Основу система повезивања зеленила у насељеном месту чине дрвореди и друга вегетација у оквиру уличних профила. Постојеће дрвореде потребно је задржати, а подизање нових вршити према ширини попречних профила улица. У профили државног пута ПА-129, садња дрвореда и шибља спровешће се у складу са условима надлежног предузећа (управљача пута).

Планира се квалитативна допуна садница, односно реконструкција дрвореда у већем броју улица садњом одговарајућих листопадних врста. Код садње дрвећа у дрворедима стабла алеја садити на размаку 6 - 7 m, а изразито високе врсте у улицама веће ширине на размаку 10 m. У улицама профила 10 - 15 m формирати једностране, а у ширим улицама (око 20 m и више) двостране дрвореде. У сасвим узаним улицама, формирано шибље или декоративно дрвеће у пред баштама породичног становања замениће улично зеленило.

Простор парка потребно је обликовати на бази биолошке основе и принципа слободног уређења предела уз примену одговарајуће вегетације. Озелењавање сквера треба да задовољи две основне функције: санитарно – хигијенску и рекреативну. Заштитни појас ободом тих простора треба да је довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног шибља и дрвећа. При избору биљних врста треба водити рачуна да биљке нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Поред постављања елемената за дечију игру, те просторе треба опремити урбаним мобилијаром.

Уређењем простора у оквиру комплекса у области образовања потребно је да се деци обезбеди одговарајућа безбедност, да се умањи бука и побољшају микроеколошки услови. Од укупне површине ових комплекса, 40% треба да припада зеленим површинама, јер се тиме повећава асимилациона вредност, не само овог простора, већ и шире околине. При избору врста потребно је водити рачуна да се изоставе асмогене и алергогене врсте, те биљке са отровним бобицама и бодљама.

Заступљеност зеленила на комплексима намењеним образовању, спорту и рекреацији одређује се на основу просечних норми за одржавање чистог и свежег ваздуха, па је по њиховом ободу потребно подићи заштитни појас.

Заступљеност зелених површина на комплексима пословања зависи од њихове величине. Комплекси површине до 1 ha треба да имају минимално 20% зелених површина, комплекси површине 1-5 ha да имају минимално 25%, а већи од 5 ha да имају 30-50% зелених површина.

Парцеле породичног становања се уређују у виду декоративних предбашта, кућних вртова и мањих повртњака са воћним садницама. За целину насеља од изузетне важности је заступљеност зеленила и начин уређења стамбених парцела које често укључују и уличне просторе испред кућа, као и њихово одржавање.

Заштитно зеленило у насељеном месту заступљено је дуж канала (у зони од 7 m није дозвољена изградња), дуж железничке пруге (у зони од 25 m није дозвољена изградња), између простора намењених пословању и становању, те као ветробрани појас по ободу грађевинског подручја насељеног места, где се користи као воћњак, повртњак и пољопривредно земљиште (могући стакленици и пластеници). У функцији ветробраног појаса је и зеленило на површинама намењеним за парк, те за туризам, спорт и рекреацију.

14.5. Услови за реализацију инфраструктуре на простору где је обавезна израда плана детаљне регулације до доношења плана

На простору за које се условљава израда плана детаљне регулације, утврђена су правила уређења инфраструктурних система (саобраћајне, водне, енергетске и телекомуникационе) на постојећим јавним површинама, до доношења плана детаљне регулације и то:

- у оквиру постојећих инфраструктурних система, омогућава се потпуна или делимична реконструкција, као и делимично измештање инсталација;
- омогућава се реализација нових деоница инфраструктурне мреже, које функционишу у оквиру техничких целина мреже, а које су представљене у графичком, односно текстуалном делу плана;
- инфраструктурни објекти могу се реализовати у оквиру постојеће регулације улице у складу са просторним ограничењима проистеклим из постојеће опремљености улице, односно условима исходованим од стране носиоца система који њиме управља.

15. ПРИМЕНА ПЛАНА

За површине на којима се не условљава доношење плана детаљне регулације или израда урбанистичког пројекта, доношење овог плана омогућава издавање локацијске дозволе, која садржи правила уређења и грађења, услове за прикључење на инфраструктуру, податке о постојећим објектима које је потребно уклонити и друге услове у вези са посебним законима.

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

Саставни део плана су следећи графички прикази:

1. Извод из ППГНС А3
2. План намене земљишта..... 1 : 5000
3. Спровођење плана 1 : 5000
4. План саобраћаја, регулације и нивелације са
површинама јавне намене..... 1 : 2500
5. План водне инфраструктуре 1 : 5000
6. План енергетске инфраструктуре..... 1 : 5000

7. Карактеристични профили 1:100 и 1:200.

План генералне регулације насељеног места Будисава садржи текстуални део који се објављује у "Службеном листу Града Новог Сада", и графичке приказе израђене у три примерка које својим потписом оверава председник Скупштине Града Новог Сада. По један примерак потписаног оригинала плана чува се у Скупштини Града Новог Сада, Градској управи за урбанизам и стамбене послове, и у Јавном предузећу "Урбанизам" Завод за урбанизам Нови Сад.

Документациона основа овог плана чува се у Градској управи за урбанизам и стамбене послове.

План генералне регулације насељеног места Будисава доступан је на увид јавности у згради Скупштине Града Новог Сада, Жарка Зрењанина 2, и путем интернета ([www. skupstinans.rs](http://www.skupstinans.rs)).

Ступањем на снагу овог плана престаје да важи План генералне регулације насеља Будисаве ("Службени лист Града Новог Сада", бр. 2/99, 17/03 и 49/05).

До доношења планова детаљне регулације забрањује се изградња нових објеката на обухваћеном простору, осим за уређење и реализацију инфраструктурних система на постојећим јавним површинама у складу са правилима утврђеним у одељку "14." поделељак "14.5."

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: 35-185/2013-I
29. децембар 2015. године
НОВИ САД

Председница

Јелена Црногорац

0110



ПРОСТОРИ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОБАВЕЗНА ИЗГРАДА УРЕЂАНИСТИЧКИ

----- ПЕРИОДНА РЕГУЛАЦИОНА ЛИНИЈА



REPORT DATE	12. 2012	1.3.7/13	1.3.2000
12. 2012			
1.3.7/13			
1.3.2000			

